

# POLÍTICA DE INVERSIONES Y DE FINANCIACIÓN SOTENIBLE

Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Dirección Financiera	Departamento de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC)	Consejo de Administración



**Neinor**  
H O M E S

<b>Control de revisiones</b>		
<b>Revisión</b>	<b>Fecha*</b>	<b>Descripción modificaciones</b>
1.00	26/07/2017	Versión inicial de la Política
1.01	05/03/2021	Versión revisada de la Política

\*Fecha del Comité en el que se presenta el procedimiento para su aprobación

## ÍNDICE

<b>1. Introducción.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Objeto .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ámbito de aplicación.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Inversión y financiación sostenible .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Definiciones .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Principios básicos de actuación.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Directrices de actuación .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Seguimiento y control .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Aprobación y entrada en vigor y vigencia .....</b>	<b>9</b>

“Las copias en papel pueden no ser la última versión, consulte la documentación en red”

## 1. Introducción

Con el fin de dar cumplimiento a una de las facultades indelegables de los Consejos de Administración establecida en la Ley de Sociedades de Capital<sup>1</sup>, así como cumplir con el principio de transparencia informativa a los mercados, el Consejo de Administración de Neinor Homes S.A. (en adelante, “NEINOR HOMES” o la “Sociedad”) ha aprobado la presente Política de inversiones y de financiación.

La presente Política también se inspira en los Principios de los Bonos Verdes, los Principios de los Bonos Sociales y los Principios de los Bonos vinculados a la Sostenibilidad de International Capital Markets Association (ICMA), y los Principios de los Préstamos Verdes y los Principios de los Préstamos vinculados a la Sostenibilidad de Loan Markets Association (LMA).

## 2. Objeto

El objeto de este documento es definir las principales líneas de actuación que marcarán la realización de proyectos de inversión o desinversión por parte de la Sociedad, así como la estructura de financiación para acometer dichas operaciones.

La estrategia de inversión y financiación de NEINOR HOMES se encuentra alineada con el propósito y los valores de la compañía, y está orientada a aportar soluciones eficientes tanto en términos económicos como de creación de un impacto positivo a través de la inversión de los fondos en actividades que contribuyen de forma directa a la consecución de la Agenda 2030.

## 3. Ámbito de aplicación

Esta Política es aplicable a los proyectos de inversión o desinversión y a las operaciones de financiación de todas las actividades y negocios de NEINOR HOMES.

---

<sup>1</sup> La normativa a la que se hace referencia es el artículo 529 ter sobre “Facultades indelegables” del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

## 4. Inversión y financiación sostenible

NEINOR HOMES, en su apuesta por la sostenibilidad, promueve vías de inversión y financiación sostenible. La característica diferencial de estos mecanismos reside en el compromiso de destinar los fondos obtenidos a actividades medioambiental y socialmente responsables. Estas están ligadas principalmente al desarrollo de proyectos sostenibles y eficientes energéticamente, que promueven el uso de materiales, diseños, tecnologías, y procesos constructivos que respetan el entorno y las personas y mejoran la calidad de vida de los ocupantes.

Los proyectos que se financien y/o refinancien con los fondos obtenidos a través de los instrumentos de financiación verde serán evaluados en base a los criterios de elegibilidad del estándar seguido. Asimismo, NEINOR HOMES se compromete a destinar los fondos a la cartera de proyectos o servicios verdes elegibles dentro de las categorías estipuladas por dichos estándares.

En caso de emitir bonos o préstamos verdes, el proceso de evaluación y seguimiento de los criterios de elegibilidad será objeto de verificación externa por parte de un tercero independiente (“second party opinión”). Del mismo modo, la compañía informará periódicamente sobre los principales KPIs de resultados e impacto ambiental y social de los proyectos elegibles. Estos indicadores también serán objeto de verificación externa anual por parte de un tercero independiente.

## 5. Definiciones

Seguidamente se incorporan las definiciones de los principales términos que se utilizan a lo largo de la presente Política:

- Proyecto de inversión: conjunto de actividades coordinadas encaminadas a conseguir un fin común o una rentabilidad que conllevan un desembolso y/o asignación de recursos en un período de tiempo (ej.: comprar un suelo, construir un activo fijo, adquirir una compañía, implantar herramientas de gestión para el aumento de la productividad y/o la mejora de la eficiencia, entre otros).
- Proyecto de desinversión: conjunto de actividades asociadas a la retirada de recursos cuando ya se ha obtenido la rentabilidad esperada de un proyecto o con el objetivo de recuperar la mayor parte de la inversión efectuada para evitar o reducir el

riesgo de pérdida de rentabilidad (ej.: venta de activos, venta de participaciones en una compañía, entre otros).

- **Financiación:** dotación de fondos necesarios para comenzar o concretar un proyecto de inversión, negocio o actividad, o bien cubrir las necesidades operativas de la Sociedad.
- **Covenants:** compromisos y obligaciones que se imponen al deudor en un contrato de financiación / préstamo, con el fin de proteger y asegurar el pago de la deuda contraída.
- **Periodo ramp-up:** periodo de tiempo en el que el aumento de la producción de la empresa es superior a los incrementos previstos en la demanda de productos o la entrega de los mismos. En particular, para NEINOR HOMES estaríamos englobando al tiempo que transcurre en el que el desarrollo y la promoción de inmuebles es superior al ritmo de entrega de viviendas terminadas al cliente.
- **Periodo run-rate:** periodo de tiempo en el que el ritmo de producción y de ventas / entregas se equiparan. En el caso de NEINOR HOMES, hablamos del tiempo en el que el grado de avance en la promoción y construcción de viviendas es similar al ritmo de entrega de viviendas a los clientes.
- **Finanzas sostenibles:** incorporación de las consideraciones ambientales, sociales y de gobierno (ESG, por sus siglas en inglés) en los procesos de decisiones de inversión y financiación.
- **Bonos verdes:** bonos en los que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos verdes elegibles, ya sean nuevos y/o existentes, alineados con los principios de Internacional Capital Markets Associations (ICMA).
- **Bonos sociales:** bonos en los que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos sociales elegibles, ya sean nuevos y/o existentes, alineados con los principios de Internacional Capital Markets Associations (ICMA).
- **Bonos sostenibles:** bonos cuyas características financieras y/o estructurales puede variar dependiendo de si el emisor logra unos objetivos de sostenibilidad o ESG predefinidos, alineados con los principios de Internacional Capital Markets Associations (ICMA).

- Préstamos verdes: préstamo en los que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos verdes elegibles, ya sean nuevos y/o existentes, alineados con los principios de Loan Markets Association (LMA).
- Préstamos sostenibles: préstamo en los que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos verdes y sociales elegibles, ya sean nuevos y/o existentes, alineados con los principios de Loan Markets Association (LMA).

## 6. Principios básicos de actuación

La política de inversiones se basa en los siguientes principios establecidos a nivel corporativo en la Sociedad:

- Asignación eficiente de recursos, en función de los objetivos estratégicos y de la rentabilidad/riesgo de cada proyecto.
- Establecimiento de las responsabilidades de aprobación y seguimiento de los proyectos.
- Homogeneización de los criterios y la metodología utilizados en las decisiones de inversión o desinversión.
- Incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobierno (ESG) en los procesos de decisiones de inversión.
- Actuación de conformidad con la normativa vigente y los principios y valores establecidos en el Código Ético de la compañía.

En relación con la política de financiación, se velará por unas condiciones óptimas de coste y riesgo, considerando los siguientes principios:

- Minimización del gasto financiero y optimización del flujo de caja y balance de la Sociedad.
- Determinación de los niveles adecuados de riesgo, manteniendo la relación coste-riesgo dentro de los límites establecidos.
- Transferencia del riesgo de variables financieras que no se desee asumir a entidades externas especializadas en su gestión.

- Mantenimiento de los ratios de apalancamiento financiero y solvencia dentro de los límites que permitan mantener el rating dentro de los parámetros que en cada momento sean establecidos por el Consejo de Administración o los determinados por los covenants que las entidades financieras hayan, en su caso, establecido.
- Utilización de productos financieros bajo principios de prudencia financiera, estableciendo los procedimientos de análisis y aprobación adecuados.
- Documentación de todas las operaciones de cobertura de conformidad con los requisitos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).
- Transparencia en la información relativa a los estados financieros de NEINOR HOMES y de los riesgos asociados a los mismos.
- Incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobierno (ESG) en los procesos de decisiones de financiación.
- Actuación de conformidad con la normativa vigente y los principios y valores establecidos en el Código Ético de la compañía.

## 7. Directrices de actuación

La **política de inversiones** de NEINOR HOMES se centra actualmente en la adquisición de activos inmobiliarios, especialmente, suelo finalista para la promoción residencial y desarrollo de viviendas plurifamiliares, tanto para su venta como para su alquiler, pudiéndose incluir más adelante cualquier otro aspecto que la Sociedad considere (ej.: adquisición de una compañía).

En este sentido, dichos proyectos de compra de suelo llevan asociado un estudio de viabilidad que se acompaña de un análisis de cash-flow con el que se verifica la viabilidad del suelo de acuerdo con los parámetros establecidos por la compañía, en términos comerciales, financieros, legales, urbanísticos, así como de la ejecución y encaje de la obra.

De cara a la aprobación de la operación de compra, el Comité de Dirección realiza previamente una revisión de la información anterior para la primera aprobación interna, si bien es la Comisión de Inversiones Inmobiliarias, la que considerando los resultados de los análisis del Comité de Dirección, las directrices establecidas en NEINOR HOMES y las especificaciones de cada proyecto, tiene la decisión final de compra.

Tras la adquisición del suelo, y con carácter previo a la puesta en promoción del mismo, NEINOR HOMES efectúa un nuevo análisis de viabilidad económica y comercial, estudiando el momento temporal óptimo para su lanzamiento, o bien la inclusión del mismo en la cartera de suelo de la compañía a la espera del momento temporal más propicio para su desarrollo según las condiciones de mercado y de la competencia.

Adicionalmente, se efectúa un seguimiento de los suelos adquiridos y proyectos de promoción a desarrollar para anticipar posibles riesgos o desviaciones de las condiciones inicialmente acordadas, y de esta forma tener la capacidad de adoptar las medidas correctoras que se consideren, en su caso, con la antelación suficiente.

En lo que respecta a la **política de financiación**, NEINOR HOMES establece las siguientes directrices en función de la finalidad de la operación de financiación:

- Adquisiciones de suelos: durante el periodo de ramp-up el promedio de financiación establecido es de aproximadamente un 30% de estas operaciones, teniendo el objetivo de suprimir este tipo de financiación cuando se alcance el periodo de run-rate, ya que se prevé la disposición de fondos suficientes en esa fecha para hacer frente a estas inversiones. Dichos fondos provendrán principalmente del pago de los clientes de las viviendas entregadas.
- Importes de IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido) de las operaciones de compra de suelos: este tipo de operaciones son financiadas en su totalidad, si bien no se corresponden con importes muy relevantes, y además, son compensados por la Hacienda Pública en un periodo comprendido entre los tres y seis meses posteriores a su desembolso.
- Inversiones de CAPEX (inversiones en análisis de proyectos y ejecuciones de obra, así como adquisición de activos fijos y bienes para su desarrollo): se financiará el 100% de ellas como estrategia interna para cubrir riesgos, dado que desde el momento de poner en carga una obra los riesgos de falta de liquidez se eliminan en el sentido que se vincula la amortización de la deuda con la entrada de liquidez por las escrituraciones. NEINOR HOMES velará por el cumplimiento con los parámetros establecidos por las entidades financieras y prestatarias para la adjudicación de los créditos.
- Inversiones corporativas (tales como compra de equipos o sistemas, entre otros): este tipo de operaciones de importes mucho menores a los anteriores grupos son

asumidas por la Sociedad y no está previsto la financiación de las mismas. Estas inversiones pueden surgir de cualquier Dirección General.

En relación con los **covenants**, pese a que están sujetos a las condiciones pactadas con cada acreedor o entidad financiera específica, los compromisos que a fecha de la presente Política asume en términos generales NEINOR HOMES son los siguientes:

- Disposición de unos “fondos propios” superiores a 425 millones de euros.
- Mantenimiento de una “deuda financiera neta / fondos propios” inferior a 1,6, siendo la deuda financiera neta la suma de las deudas financieras de la compañía, a corto y largo plazo, menos el valor del efectivo disponible a corto plazo y el valor de las inversiones financieras.
- Establecimiento de un “ratio de préstamo - valor”, más conocido como LTV (Loan-To-Value) que no exceda el 45%, obteniéndose dicho LTV de la siguiente forma: {deuda bancaria a corto plazo + deuda bancaria a largo plazo + pagos diferidos de suelos (deuda con terceros por la adquisición de suelos) – fondos de caja disponibles} / GAV (Gross Asset Value o valor de mercado de la totalidad de activos de la compañía).

## 8. Seguimiento y control

La Dirección de Estrategia, en colaboración con la Dirección Financiera, velará y verificará el cumplimiento y la aplicación de esta Política de inversiones y de financiación, informando periódicamente a la Comisión de Inversiones Inmobiliarias quién a su vez reportará al Consejo de Administración.

## 9. Aprobación y entrada en vigor y vigencia

La presente Política de inversiones y de financiación entra en vigor a partir de su aprobación por el Consejo de Administración de NEINOR HOMES con fecha 26 de julio de 2017. La presente Política ha sido actualizada con fecha de 5 de marzo de 2021.

-- FIN DEL DOCUMENTO --