







## ÍNDICE

 MOTIVACIÓN DEL PROYECTO: NUESTRO COMPROMISO

2 CÓMO LO HEMOS HECHO

3. RESULTADOS DE LA MEDICIÓN EN BOLUETA HOMES Y AMARA HOMES





## MOTIVACIÓN DEL PROYECTO: NUESTRO COMPROMISO

El lugar donde habitamos se ha convertido en algo más que una opción, es una necesidad, símbolo y motor del cambio social. Por eso, en Neinor Homes avanzamos con las personas hacia el futuro que quieren.

NUESTROS VALORES SE REFLEJAN EN NUESTROS PILARES ESTRATÉGICOS:



## Construimos hogares para el mañana

Porque la vivienda de hoy determinará nuestro hogar del mañana, queremos dotar a la sociedad de soluciones residenciales respetuosas con el Medioambiente, cuyo consumo de recursos sea el indispensable y sean energéticamente eficientes en su desarrollo.

Viviendas, en definitiva, de las que nuestros hijos y futuras generaciones se sientan orgullosos.

### Nuestra gente y comunidades

En Neinor Homes no solo construimos viviendas. **Construimos ciudad**, comprometiéndonos para ello con nuestro entorno social y la seguridad, salud y bienestar de las personas.

Con el objetivo, además, de dotar de una oferta residencial de calidad a todos los segmentos de población.

#### Nuestra manera de hacer las cosas

Creemos firmemente que cómo hagamos las cosas determina quiénes somos y quiénes queremos ser. Por eso, nos regimos bajo estándares de actuación éticos, íntegros y transparentes, tanto para nosotros como para toda nuestra cadena de suministro.

Una forma de actuar que complementamos con nuestra apuesta por la innovación, cultura digital y una financiación sostenible.



## MOTIVACIÓN DEL PROYECTO: NUESTRO COMPROMISO

Como reflejan nuestros pilares estratégicos, somos conscientes de nuestra capacidad de impacto y buscamos contribuir con la promoción de viviendas a la mejora de la sociedad. Para alcanzar este propósito, es esencial identificar y medir nuestro impacto.



La **sostenibilidad** es uno de los **pilares de Neinor Homes** desde nuestro nacimiento. La compañía es reconocida a nivel mundial como la promotora con **menor riesgo ESG**, líder en **certificaciones BREEAM** y estamos comprometidos con la **Agenda 2030**, apoyando la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.



En la última década, el impacto medioambiental ha sido el principal eje de los compromisos en materia de sostenibilidad de las compañías. No obstante, **el impacto social** está convirtiéndose en un tema cada vez más **importante en la agenda empresarial**, especialmente tras la presentación del borrador de la Taxonomía Social de la Unión Europea.



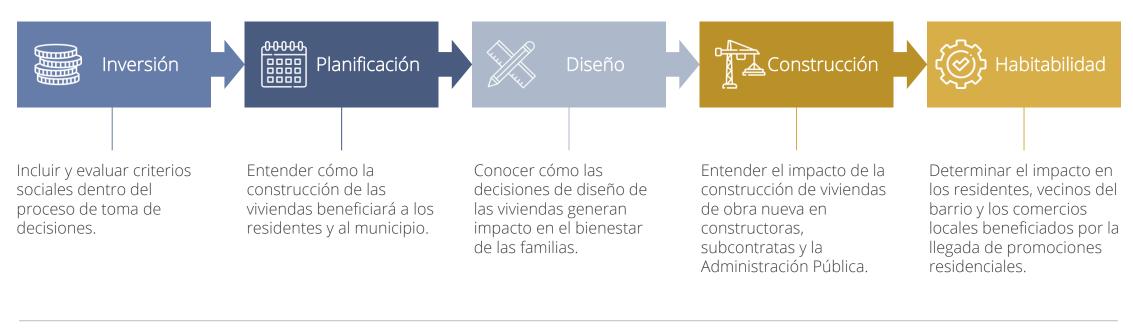
Por eso, conscientes de nuestra capacidad de impacto tanto social como medioambiental, hemos apostado por la **búsqueda de elementos que permitan medir y gestionar nuestro impacto,** como fuente para tomar mejores decisiones estratégicas y así maximizar nuestra contribución a la sociedad.



En este contexto, en Neinor Homes hemos adquirido el compromiso de medir el impacto de nuestras promociones en las personas. Este ejercicio es un paso adelante en nuestro propósito de contribuir desde la actividad inmobiliaria a la mejora de la sociedad.



La medición de impacto se ha desarrollado con una visión amplia, prestando atención a la importancia del análisis en todas las fases del ciclo de vida de una promoción, desde la fase de inversión hasta la posterior habitabilidad de las viviendas.



En Neinor Homes diseñamos y construimos una parte importante de nuestras comunidades, lo que conlleva una responsabilidad en cuanto al IMPACTO SOCIAL que somos capaces de generar.



Con el apoyo de Transcendent, una consultora estratégica experta en sostenibilidad e impacto, hemos lanzado un proyecto ambicioso y pionero de medición de impacto social que se ha realizado en cuatro grandes fases.



Revisión de las diferentes metodologías y guías del sector para asegurar el alineamiento de la medición de impacto con los estándares reconocidos a nivel internacional.

Esta revisión ha permitido construir una base de datos con +90 indicadores del sector de Real Estate.



Proceso interno de identificación y priorización de impactos e indicadores, que ha involucrado tanto al Comité de Dirección como a personas clave de la organización mediante la realización de varios talleres de trabajo.



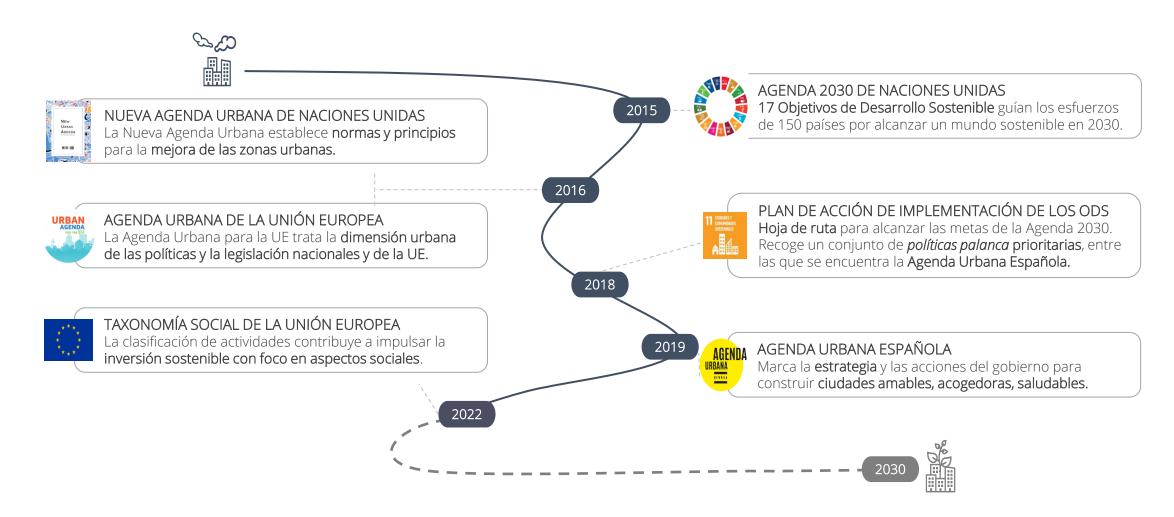
Definición del método de cuantificación de los impactos en base a la utilización de fuentes reputadas de datos oficiales que permiten cuantificar los indicadores de manera transversal en todas las viviendas de Neinor Homes.



Desarrollo de una herramienta propia, que permite cuantificar en todas las promociones el impacto social que la compañía genera en sus Grupos de Interés (sociedad, residentes, comercios locales, Administración Pública, etc.).

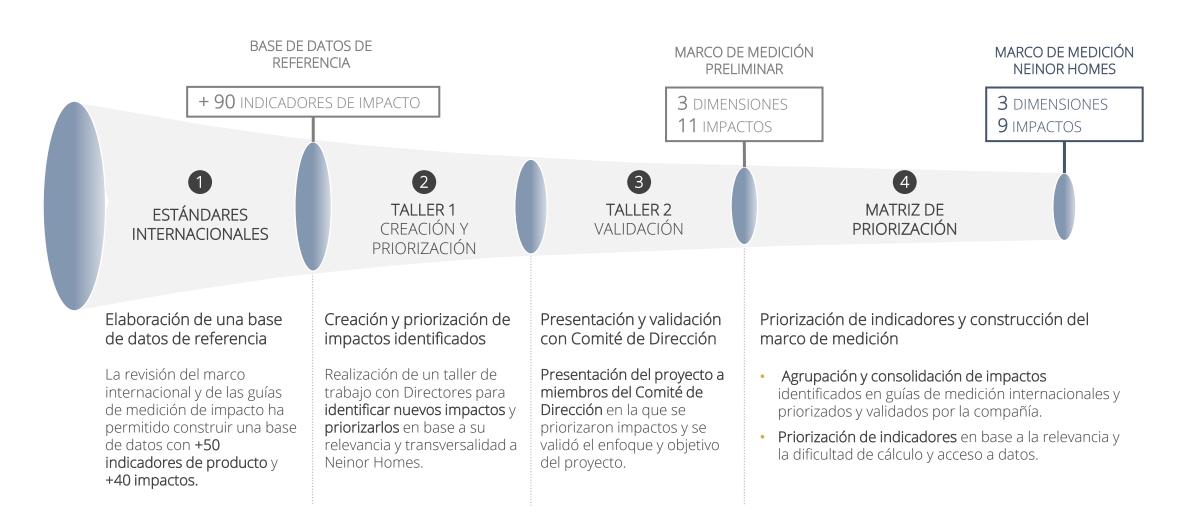


La medición de impacto se encuadra bajo el paraguas del marco internacional de la Agenda 2030 de Naciones Unidas y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.





Partiendo de +90 indicadores identificados en estándares internacionales, hemos llevado a cabo un análisis de priorización y adaptabilidad a la compañía hasta llegar al marco de medición Neinor Homes.





Hemos definido el método de cálculo utilizando fuentes de datos fiables, de calidad y transversales, a la vez que hemos desarrollado una herramienta propia de medición, que permite generar informes con diferentes niveles de detalle.

#### — CUANTIFICACIÓN Y FUENTES DE DATOS DE CALIDAD

El enfoque de la medición es transversal, válido para cuantificar impacto en todas las viviendas de la compañía, independientemente de su localización. Por eso ha sido fundamental la utilización de fuentes de datos que cubran todo el territorio nacional.





#### - CREACIÓN DE HERRAMIENTA DE MEDICIÓN DE IMPACTO

Hemos desarrollado una herramienta propia de medición de impacto que nos permite generar informes del impacto social en tres niveles:

- Nivel **global** de la compañía, agregando los impactos de todas las promociones Neinor.
- Nivel **regional**, considerando el impacto que tiene nuestra actividad en una determinada provincia o Comunidad Autónoma.
- Nivel individualizado por promoción, obteniendo informes personalizados sobre el impacto de una promoción concreta.





Las tres dimensiones del marco de medición Neinor Homes tienen en cuenta el impacto generado en los distintos grupos de interés: los residentes, la Administración Pública, los vecinos, los negocios locales, la sociedad, etc.

Las tres dimensiones definidas son un reflejo de nuestro compromiso con el impacto en la habitabilidad y bienestar de nuestros residentes, la sostenibilidad económica de las comunidades y comercios locales, y nuestra repercusión en el medioambiente.









Bolueta Homes, en Bilbao, es una de nuestras promociones más grandes de 2021, formada por 328 viviendas. A continuación, se presentan los resultados de la medición de impacto en esta promoción.

BOLUETA HOMES, proyecto residencial singular donde crear un hogar perfecto en el futuro ensanche de Bilbao, en Bolueta.

Bolueta Homes es un proyecto singular en su concepción, que destaca por su arquitectura innovadora, su cuidado diseño y su elegancia al servicio del confort.

Con excelentes comunicaciones tanto por autobús, metro, tren de cercanías y una futura parada del tranvía, que sitúan a la promoción a tan solo 8 minutos del centro de Bilbao.

El conjunto arquitectónico está compuesto por dos edificios longitudinales, que conforman la parte central de este desarrollo. El espacio liberado por la edificación en planta baja será de uso público y se urbanizará como jardín, que tendrá continuidad con el parque público y con el paseo de Ribera que acompaña al río Nervión.





HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL (1/2)



#### Accesibilidad a la vivienda



**19**%

Mayor accesibilidad a la vivienda por incremento de la oferta inmobiliaria de obra nueva en la provincia de Vizcaya en 2021 con la construcción de 328 viviendas en Bolueta.

30%

Contribución de **Neinor Homes** a la oferta inmobiliaria de la provincia de Vizcaya en 2021<sup>1</sup>.

El mercado inmobiliario de obra nueva presenta un profundo desequilibro, causado por un acentuado aumento en la demanda no cubierto por la oferta existente. En la medida en la que aumentamos el parque de vivienda nueva en España, estamos contribuyendo a estabilizar el mercado y destensar el precio de la vivienda.

## Emancipación y acceso a la primera vivienda en propiedad

**52**%

De los compradores de Bolueta están adquiriendo su **primera vivienda en propiedad.** 

Contribuimos a que sectores de la población más jóvenes, que tienen un acceso limitado a la vivienda en propiedad, puedan encontrar en el mercado una **primera vivienda de calidad** que se ajuste a su presupuesto y requerimientos.

#### **Alguiler y VPO**

Todas la viviendas de Bolueta Homes son libres y están destinadas a la venta, por lo que el impacto en términos de alquiler y Vivienda de Protección Oficial (VPO) no ha sido cuantificado.



#### Accesibilidad a servicios básicos

#### Proximidad a servicios básicos

x8,2

Veces que los residentes de Bolueta mejoran la accesibilidad a servicios básicos en comparación con la media de la provincia.

La accesibilidad a servicios básicos es la distancia en kilómetros que el ciudadano medio residente en un municipio tiene que recorrer para acceder al servicio básico más cercano. Los servicios básicos son aquellos a los que toda la población debería tener acceso para garantizar una vida de calidad: educación, sanidad, alimentación, etc.

La cercanía y comodidad de acceso a los servicios esenciales reduce la dependencia en el vehículo para el desplazamiento, supone un ahorro de tiempo y económico, y facilita la conciliación familiar.

HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL (2/2)



#### Promoción de un estilo de vida saludable



#### Bienestar familiar y cohesión social

#### **Instalaciones deportivas**

x1,1

Veces que las familias mejoran la accesibilidad a instalaciones deportivas frente a la media del País Vasco, promoviendo un estilo de vida saludable.

El número de instalaciones deportivas en España es escaso y la proximidad al centro deportivo es un factor condicionante a la hora de la realización de ejercicio físico. Bolueta cuenta con un gimnasio en la promoción.

#### Calidad del aire

20%

Ventilación interior superior a los niveles establecidos actualmente por la normativa.

#### Parques y zonas verdes

x2,1

Veces que se incrementa el tamaño de las zonas verdes que los residentes de Bolueta tienen disponibles a 10 minutos caminando frente a la media de Bilbao.

La disponibilidad de zonas verdes en áreas urbanas tiene beneficios relacionados con la salud y el bienestar. Los residentes de Bolueta disponen de tres parques en las proximidades, ≈50 ha en un radio de 1 km desde sus casas.

Neinor Homes garantiza que el aire que se respira en las estancias de la vivienda es óptimo con una ventilación superior a la exigida por la normativa.

#### Viviendas con amplias zonas comunes

**23**%

Mejora del **bienestar familiar y cohesión social** por mayor superficie de vivienda con **zonas comunes** en comparación con la media del País Vasco.

Con la incorporación de zonas comunes en las promociones, en Neinor Homes promovemos la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida<sup>1</sup>.

Piscina



Solárium

Parque infantil



Sala con cocina



Zona ajardinada



1: Avalado por UK Green Building Council.



#### SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO SOCIAL



#### Generación de empleo

## Creación de empleo directo e indirecto

809 empleos

Generados durante el periodo de **construcción** (98% del total de empleos) y **habitabilidad** de las viviendas (2% del total).

Desde el comienzo del proyecto de Bolueta hasta su finalización y posterior periodo de habitabilidad, se generan empleos de forma directa e indirecta<sup>1</sup>.

Dependiendo de la fase del ciclo de las viviendas, los puestos de trabajo creados presentan unas características diferentes. En la fase de construcción los empleos se generan durante un periodo de tiempo determinado, mientras que los empleos creados durante la fase de habitabilidad son recurrentes todos los años.



#### Impulso del desarrollo local

#### Contribución a la Administración Pública por el pago de impuestos

3,6 M€<sup>2</sup>

En contribución a la Administración por pago de impuestos, siendo 2,3 M€ de la compañía en el inicio de la construcción y 1,1 M€ en la entrega. Los residentes contribuyen 0,13 M€/año.

El total de ingresos que ha recaudado el municipio de Bilbao gracias a **nuestra actividad** es de **3,4 M€**, repartidos entre el año de **inicio de la construcción** de las viviendas (2,3 M€ en 2019) y el año de **entrega** de las mismas (1,1 M€ en 2021).

Los **residentes** también contribuyen a las arcas públicas de manera recurrente a través del pago de impuestos, lo que supone **0,13 M**€ de ingresos adicionales que se pagan anualmente al municipio.



#### Promoción del negocio y comercio local

## Revitalización económica de los negocios de proximidad

**3,1** M€

Impacto económico anual estimado en los negocios de la zona<sup>3</sup>, clave para garantizar el bienestar de la comunidad y generar riqueza en el barrio.

La habitabilidad de las viviendas estimula la actividad de los negocios de la zona, fundamental para garantizar el bienestar de la comunidad, impulsar el desarrollo y generar riqueza en el barrio.

La llegada de nuevos residentes al barrio aumenta la demanda de productos y servicios en los negocios próximos. Se estima que la llegada de nuevos residentes al barrio tiene un impacto positivo en los negocios próximos, con un aumento de facturación anual de 3,1 M€.





#### EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE







#### Diseño de vivienda eficiente

#### Accesibilidad a transporte público

### Acceso muy alto<sup>1</sup>

A transporte público, ya que los residentes de Bolueta tienen un acceso a transporte sostenible superior al 65,5% de la población de Bilbao.

Una medida clave que desde Neinor Homes aplicamos para potenciar el reemplazo de los vehículos privados por formas de transporte más sostenibles es la ubicación de nuestras promociones en puntos con fácil acceso a la red de transporte público.

En Neinor Homes también apostamos por otras alternativas de movilidad sostenible incorporando en el garaje de Bolueta la preinstalación de puntos de carga para coches eléctricos.

#### Impacto en el medio ambiente

**79**%

Reducción de emisiones de CO<sup>2</sup> respecto a un edificio convencional de características similares.

Una vivienda eficiente energéticamente reduce la necesidad de recursos y por tanto, es más respetuosa con el medioambiente.

#### Ahorro por eficiencia energética

904 €/vivienda

De ahorro medio anual gracias a la **eficiencia energética** de Bolueta.

Las calidades del edificio de Bolueta garantizan un ahorro a las familias por eficiencia energética.

## Otras medidas para minimizar el impacto en el medioambiente

- El diseño de la envolvente térmica del edificio permite ahorrar un 73% en calefacción frente a un edificio estándar de similares características.
- La elección de ascensores eficientes con recuperador de energía permite ahorrar un 79% en comparación con los ascensores habituales en promociones similares.
- El **100**% de las **lámparas** y luces de las zonas comunes y exteriores son de tecnología LED, con bajo consumo y alta eficiencia.
- La plantación de especies vegetales autóctonas con baja necesidad de riego reduce el gasto de agua en las zonas verdes.



Amara Homes, localizada en un entorno natural privilegiado en el municipio de Las Rozas de Madrid, está formada por 316 viviendas. A continuación, se presentan los resultados de la medición de impacto en esta promoción.

AMARA HOMES, la promoción de obra nueva de referencia en Las Rozas y su entorno.

Amara Homes se ubica en el municipio de Las Rozas, concretamente en la zona conocida como La Marazuela, un nuevo desarrollo residencial que se caracteriza por su tranquilidad, su baja densidad de viviendas, y, sobre todo, por disponer de un entorno natural privilegiado, con unas extraordinarias vistas a la Sierra.

La sofisticada y moderna arquitectura utilizada, así como su cuidada selección de calidades, hacen de Amara Homes un proyecto único, dirigido a clientes exigentes que buscan máximos estándares de confort, seguridad y calidad de vida.

El conjunto residencial se organiza en 4 edificios, cada uno de los cuales dispone de jardines, piscinas y zonas de juegos infantiles.





HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL (1/2)



#### Accesibilidad a la vivienda



1,9%

Mayor accesibilidad a la vivienda por incremento de la oferta inmobiliaria de obra nueva en la provincia de Madrid en 2021 con la construcción de 316 viviendas en Amara.

3,7%

Contribución de **Neinor Homes** a la oferta inmobiliaria de la provincia de Madrid en 2021<sup>1</sup>.

El mercado inmobiliario de obra nueva presenta un profundo desequilibro, causado por un acentuado aumento en la demanda no cubierto por la oferta existente. En la medida en la que aumentamos el parque de vivienda nueva en España, estamos contribuyendo a estabilizar el mercado y destensar el precio de la vivienda.

## Emancipación y acceso a la primera vivienda en propiedad

**65**%

De los compradores de Amara están adquiriendo su **primera vivienda en propiedad.** 

Contribuimos a que sectores de la población más jóvenes, que tienen un acceso limitado a la vivienda en propiedad, puedan encontrar en el mercado una **primera vivienda de calidad** que se ajuste a su presupuesto y requerimientos.

#### **Alguiler y VPO**

Todas la viviendas de Amara Homes son **libres** y están **destinadas a la venta**, por lo que el impacto en términos de alquiler y Vivienda de Protección Oficial (VPO) no ha sido cuantificado.



#### Accesibilidad a servicios básicos

#### Proximidad a servicios básicos

x6,8

Veces que los residentes de Amara mejoran la accesibilidad a servicios básicos en comparación con la media de la provincia.

La accesibilidad a servicios básicos es la distancia en kilómetros que el ciudadano medio residente en un municipio tiene que recorrer para acceder al servicio básico más cercano. Los servicios básicos son aquellos a los que toda la población debería tener acceso para garantizar una vida de calidad: educación, sanidad, alimentación, etc.

La cercanía y comodidad de acceso a los servicios esenciales reduce la dependencia en el vehículo para el desplazamiento, supone un ahorro de tiempo y económico, y facilita la conciliación familiar.

<sup>1:</sup> Incluye las promociones entregadas en Madrid en 2021, un total un total de 916 viviendas en las promociones de Amara (316), Bulevar (119), Velilla de San Antonio (90), Solagua (31), Cañaveral Torres del Mayorazgo (135), Torrejón de Velasco (22) y Parcela M-29 (203).

Neinor HOMES

HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL (2/2)



Promoción de un estilo de vida saludable



Bienestar familiar y cohesión social

#### **Instalaciones deportivas**

x1,1

Veces que las familias mejoran la accesibilidad a instalaciones deportivas frente a la media del de la Comunidad de Madrid, promoviendo un estilo de vida saludable.

El número de instalaciones deportivas en España es escaso y la proximidad al centro deportivo es un factor condicionante a la hora de la realización de ejercicio físico. Amara cuenta con un gimnasio en la promoción.

#### Calidad del aire

Certificación BREEAM en trámite



Ventilación interior superior a los niveles establecidos actualmente por la normativa.

#### Parques y zonas verdes

x**21** 

Veces que se incrementa el **tamaño de las zonas verdes** que los residentes de Amara tienen disponibles a 10 minutos caminando frente a la media de Las Rozas.

La disponibilidad de zonas verdes en áreas urbanas tiene beneficios relacionados con la salud y el bienestar. Amara linda con el Parque de la Cuenca Alta del Manzanares, con ≈184 ha de zonas verdes en un radio de 1 km.

Neinor Homes garantiza que el aire que se respira en las estancias de la vivienda es óptimo con una ventilación superior a la exigida por la normativa.

#### Viviendas con amplias zonas comunes

115%

Mejora del **bienestar familiar y cohesión social** por mayor superficie de vivienda con **zonas comunes** en comparación con la media de la Comunidad de Madrid.

Con la incorporación de zonas comunes en las promociones, en Neinor Homes promovemos la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida<sup>1</sup>.

Piscina



Sala con cocina

Loc

Solárium

Local comunidad



Parque infantil



Zona ajardinada



1: Avalado por UK Green Building Council.



#### SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO SOCIAL



#### Generación de empleo

## Creación de empleo directo e indirecto

777 empleos

Generados durante el periodo de **construcción** (99% del total de empleos) y **habitabilidad** de las viviendas (1% del total).

Desde el comienzo del proyecto de Amara hasta su finalización y posterior periodo de habitabilidad, se generan empleos de forma directa e indirecta<sup>1</sup>.

Dependiendo de la fase del ciclo de las viviendas, los puestos de trabajo creados presentan unas características diferentes. En la fase de construcción los empleos se generan durante un periodo de tiempo determinado, mientras que los empleos creados durante la fase de habitabilidad son recurrentes todos los años.



#### Impulso del desarrollo local

#### Contribución a la Administración Pública por el pago de impuestos

**3,3** M€<sup>2</sup>

En contribución a la Administración por pago de impuestos, siendo 1,7 M€ de la compañía en el inicio de la construcción y 1,1 M€ en la entrega. Los residentes contribuyen 0,4 M€/año.

El total de ingresos que ha recaudado el municipio de Las Rozas gracias a **nuestra actividad** es de **2,8 M€,** repartidos entre el año de **inicio de la construcción** de las viviendas (1,7 M€ en 2019) y el año de **entrega** de las mismas (1,1 M€ en 2021).

Los **residentes** también contribuyen a las arcas públicas de manera recurrente a través del pago de impuestos, lo que supone **0,4** M€ de ingresos adicionales que se pagan anualmente al municipio.



#### Promoción del negocio y comercio local

## Revitalización económica de los negocios de proximidad

**3,7** M€

Impacto económico anual estimado en los negocios de la zona<sup>3</sup>, clave para garantizar el bienestar de la comunidad y generar riqueza en el barrio.

La habitabilidad de las viviendas estimula la actividad de los negocios de la zona, fundamental para garantizar el bienestar de la comunidad, impulsar el desarrollo y generar riqueza en el barrio.

La llegada de nuevos residentes al barrio aumenta la demanda de productos y servicios en los negocios próximos. Se estima que la llegada de nuevos residentes al barrio tiene un impacto positivo en los negocios próximos, con un aumento de facturación anual de 3,7 M€.



#### EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE







#### Diseño de vivienda eficiente

#### Accesibilidad a transporte público

## Acceso medio<sup>1</sup>

A transporte público, ya que los residentes de Amara tienen un acceso a transporte sostenible superior al 23% de la población del municipio de Las Rozas.

Una medida clave que desde Neinor Homes aplicamos para potenciar el reemplazo de los vehículos privados por formas de transporte más sostenibles es la ubicación de nuestras promociones en puntos con fácil acceso a la red de transporte público.

En Neinor Homes también apostamos por otras alternativas de movilidad sostenible incorporando en el garaje de Amara la preinstalación de puntos de carga para coches eléctricos.

#### Impacto en el medio ambiente

Certificación BREEAM en trámite

**X**%

Reducción de emisiones de CO<sup>2</sup> respecto a un edificio convencional de características similares.

Una vivienda eficiente energéticamente reduce la necesidad de recursos y por tanto, es más respetuosa con el medioambiente.

#### Ahorro por eficiencia energética

**1.457** €/vivienda

De ahorro medio anual gracias a la **eficiencia energética** de Amara.

Las calidades del edificio de Amara garantizan un ahorro a las familias por eficiencia energética.

## Otras medidas para minimizar el impacto en el medioambiente

certificación BREEAM en trámite

- El diseño de la envolvente térmica del edificio permite ahorrar un X% en calefacción frente a un edificio estándar de similares características.
- La elección de ascensores eficientes con recuperador de energía permite ahorrar un X% en comparación con los ascensores habituales en promociones similares.
- El **100**% de las **lámparas** y luces de las zonas comunes y exteriores son de tecnología LED, con bajo consumo y alta eficiencia.
- La plantación de especies vegetales autóctonas con baja necesidad de riego reduce el gasto de agua en las zonas verdes.







## COMPROMETIDOS CON LA SOCIEDAD

Desde Neinor Homes y Transcendent somos conscientes de que este proyecto es solo el principio del camino.

Estamos comprometidos con la sostenibilidad y el impacto y sabemos que se trata de un proceso largo y exigente de aprendizaje continuo.

Somos ambiciosos y trabajamos día a día para ser un **referente en el sector** y liderar la **transformación de la sociedad** hacia modelos más inclusivos y sostenibles.



# MUCHAS GRACIAS

