

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

Los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**” o la “**Sociedad**”), reunidos en la sesión celebrada el 23 de febrero de 2022, y siguiendo lo dispuesto en el artículo 118 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en el artículo 8 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley del Mercado de Valores, declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad así como las consolidadas de la Sociedad con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, formuladas por el Consejo de Administración en su referida reunión de 23 de febrero de 2022 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Neinor y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 23 de febrero de 2022

D. Ricardo Martí Fluxá

Presidente del Consejo

D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara

Consejero Delegado

D. Jorge Pepa

Consejero

D. Aref H. Lahham

Consejero

D^a. Anna M. Birulés Bertran

Consejero

D. Van J. Stults

Consejero

D. Alfonso Rodés Vilà

Consejero

D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola

Consejero

D. Andreas Segal

Consejero

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2021, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	2.8	4.473	4.470	Capital social		799.886	790.050
Otros activos intangibles	7	9.079	1.886	Prima de emisión		3.493	39.247
Activos por derecho de uso	9 y 17.2	2.058	3.487	Reserva legal		5.570	4.773
Inmovilizado material	8	6.223	5.996	Reservas de la Sociedad Dominante		64.920	66.211
Inversiones inmobiliarias	2.8 y 12	105.632	185	Acciones propias		(40.205)	(51.115)
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	10 y 23	601	-	Otras reservas		1.565	(1.561)
Participaciones en negocios conjuntos	2.8	6.000	-	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		5.123	(57.112)
Activos financieros no corrientes	11	8.279	6.364	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		103.033	70.120
Activos por impuesto diferido	2.8 y 20.3	98.319	25.355	Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante		943.385	860.613
Total activo no corriente		240.664	47.743	Intereses minoritarios		1.111	285
				Total patrimonio neto	15	944.496	860.898
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones		659	195
				Deudas con entidades de crédito	17	44.815	70.659
				Otros pasivos financieros	2.8 y 18	298.261	4.706
				Pasivos por impuesto diferido	20.3	5.130	271
				Total pasivo no corriente		348.865	75.831
				PASIVO CORRIENTE:			
				Provisiones	16	56.048	16.680
				Deudas con entidades de crédito	17 y 23	213.946	262.335
				Otros pasivos financieros	18	6.391	1.946
				Deudas con empresas asociadas a corto plazo		175	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	19 y 23	255.319	183.872
				Administraciones Públicas acreedoras	20.3	32.254	45.231
				Otros pasivos corrientes	12 y 18	109.214	112.166
				Total pasivo corriente		673.347	622.230
ACTIVO CORRIENTE:				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.966.708	1.558.959
Existencias	12	1.322.683	1.208.442				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	70.733	24.813				
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	23	8.914	-				
Activos financieros corrientes	11	5.906	2.198				
Administraciones Públicas deudoras	20.3	8.164	5.550				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	309.644	270.213				
Total activo corriente		1.726.044	1.511.216				
TOTAL ACTIVO		1.966.708	1.558.959				

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2021.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	22.1 y 23	914.301	572.801
Coste de las ventas	22.2 y 23	(671.312)	(413.735)
Gastos de personal	22.3	(35.644)	(22.022)
Dotación a la amortización	7, 8 y 9	(4.903)	(4.095)
Servicios exteriores	22.4	(65.209)	(36.679)
Variación de las provisiones de tráfico	22.6	(15.240)	(731)
Otros ingresos de explotación		2.727	949
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		-	151
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	2.8 y 12	16.964	-
Diferencia negativa en combinación de negocios	2.8	142	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		141.826	96.639
Ingresos financieros		2.131	398
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	17 y 23	(20.726)	(6.338)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(83)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de negocios conjuntos		(2)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		123.146	90.699
Impuesto sobre las ganancias	20.4	(20.291)	(20.583)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		102.855	70.116
Atribuible a la Sociedad Dominante		103.033	70.120
Atribuible a intereses minoritarios		(178)	(4)
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):			
Básica	5	1,345	0,948
Diluida	5	1,345	0,948

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		102.855	70.116
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	-
PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		102.855	70.116
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		103.033	70.120
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a intereses minoritarios		(178)	(4)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas de la Sociedad Dominante	Acciones Propias	Otras reservas	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (*)	790.050	39.247	3.363	52.364	(51.191)	522	(108.676)	63.748	-	789.427
Aplicación del resultado del ejercicio:										
A reservas	-	-	1.410	12.688	-	(121)	49.771	(63.748)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	70.120	(4)	70.116
Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 2.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	289	289
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	523	-	-	-	-	523
Otros movimientos (Notas 4.19 y 15.4)	-	-	-	1.159	(447)	(1.962)	1.793	-	-	543
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (*)	790.050	39.247	4.773	66.211	(51.115)	(1.561)	(57.112)	70.120	285	860.898
Aplicación del resultado del ejercicio:										
A reservas	-	-	797	7.071	-	-	62.252	(70.120)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	103.033	(178)	102.855
Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Notas 2.8 y 15)	9.836	1.456	-	(8.158)	50.740	-	-	-	1.003	54.877
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(204)	(39.830)	-	-	-	-	(40.034)
Distribución de dividendos (Nota 15.5)	-	(37.210)	-	-	-	-	-	-	-	(37.210)
Otros movimientos (Notas 4.19 y 15.4)	-	-	-	-	-	3.126	(17)	-	1	3.110
Saldos al 31 de diciembre de 2021	799.886	3.493	5.570	64.920	(40.205)	1.565	5.123	103.033	1.111	944.496

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		123.146	90.699
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	7, 8 y 9	4.903	4.095
Variación de otras provisiones	12 y 16	40.265	7.289
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(151)
Gastos financieros		20.726	6.338
Ingresos financieros		(2.131)	(398)
Participación en (beneficios) y pérdidas de sociedades puestas en equivalencia		83	-
Participación en (beneficios) y pérdidas de negocios conjuntos		2	-
Plan de incentivos	15.4	3.582	1.790
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	2.8 y 12	(16.964)	-
Diferencia negativa en combinación de negocios	2.8	(142)	-
		173.470	109.662
Variación de capital circulante:			
Existencias	12	136.498	152
Deudores comerciales y otros activos corrientes	13	(8.672)	2.028
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	18 y 19	10.609	38.926
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes	11	(54.680)	(1.377)
Impuesto sobre las ganancias pagado	20	(32.023)	(14.723)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		225.202	134.668
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de sociedades del grupo, neto de efectivo	2.8 y 17.2	19.031	(2.450)
Adquisición de participaciones en negocios conjuntos	2.8	(6.003)	-
Adquisición de activos intangibles y materiales	7 y 8	(738)	(812)
Adquisición de inversiones inmobiliarias	2.8	(54.190)	-
Cobros por enajenación de activos intangibles y materiales	7 y 8	-	624
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias		-	86
Pagos por otras inversiones financieras a largo plazo	11 y 29	(1.878)	(20.134)
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)		(43.778)	(22.686)
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros	17	605.519	182.133
Amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	17	(647.503)	(189.893)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	17 y 23	(18.539)	(7.424)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto	15	(44.260)	-
Distribución de dividendos	15.5	(37.210)	-
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)		(141.993)	(15.184)
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)		39.431	96.798
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		270.213	173.415
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		309.644	270.213

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Actividad del Grupo Neinor Homes

La Sociedad Neinor Homes, S.A. (en adelante, “la Sociedad Dominante”), es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Su domicilio social se encuentra en la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya), y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: www.neinorhomes.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de entidades dependientes con idéntico objeto social y que constituyen, junto con ella, el Grupo Neinor Homes (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Neinor Homes”), habiéndose admitido a cotización sus acciones en el mercado secundario oficial durante el ejercicio 2017. Consecuentemente, la Sociedad Dominante está obligada a elaborar, además de sus cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como informes financieros semestrales tanto para la Sociedad Dominante como para el Grupo consolidado de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte de los activos inmobiliarios del Grupo Kutxabank. La citada compraventa (Operación Lion) quedó perfeccionada con fecha 14 de mayo de 2015 mediante la transmisión por parte de Kutxabank, S.A. a Neinor Holdings, S.L.U. de la totalidad de las participaciones sociales que la primera ostentaba en Neinor Homes, S.A., que a su vez participa en otras sociedades (véase Anexo I), una vez cumplidas en 2015 las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa firmado entre las partes con fecha 18 de diciembre de 2014.

Adicionalmente, y en el marco de la operación Lion, con fecha 1 de enero de 2015 se transfirió a las distintas sociedades del Grupo Neinor Homes todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario en el Grupo Kutxabank, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar esta actividad. En este sentido, con fecha 14 de mayo de 2015 se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, así como de servicios de comercialización y gestión urbanística de suelos. Para este contrato, que opera en condición de exclusividad, se fijó una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. Con fecha 1 de julio de 2021, Grupo Neinor Homes confirmó que no presentaría una oferta vinculante para extender la duración de este contrato, finalizando por tanto la prestación del servicio en mayo de 2022, sin que se prevea que ello impacte significativamente en los objetivos planteados por el Grupo.

Asimismo, durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Kutxabank, S.A. y Grupo Neinor Homes firmaron un contrato por el cual Grupo Neinor Homes procedió a abrir cuentas bancarias cuya finalidad es exclusivamente que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades Kutxabank, S.A. y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesoreras, de ahí que dichos saldos de tesorería, que al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 71 miles de euros, no figuren registrados en los balances de situación consolidados adjuntos (94 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), no recogiendo asimismo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dichos saldos.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, para lo cual, se obtuvieron los correspondientes waivers/ aprobaciones de las entidades financieras de las que había recibido algún tipo de financiación para que esta no fuera objeto de cancelación anticipada.

Neinor Homes forma parte del Ibx Medium Cap, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas más importantes después del IBEX 35.

En mayo de 2021 se ha producido la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria S.A., de acuerdo con lo descrito en la Nota 2.8. Por otro lado, y en relación con lo anterior, en abril de 2021 se cerró con éxito la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 por un importe nominal total de 300 millones de euros (Nota 17.2).

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 del Grupo fueron formuladas con fecha 24 de febrero de 2021 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF – UE), y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 31 de marzo de 2021.

En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas a 31 de diciembre de 2021 y 2020, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales y los ajustes por conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales individuales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1 Bases de presentación

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de algunos de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con la normativa anterior, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Neinor Homes al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus

operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Neinor Homes de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 23 de febrero de 2022, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Por otro lado, los estados financieros del ejercicio anual 2021 adjuntos han sido presentados en base a los requerimientos de formato y marcado exigido por el Reglamento UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (Reglamento FEUE).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Socios/Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Durante el ejercicio 2021 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas:

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2021

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16– Reforma de los Tipos de Interés de Referencia – Fase 2	Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase)	1 de enero de 2021
Modificación de la NIIF 4 - Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023	1 de enero de 2021
Modificación de la NIIF 16 – Arrendamientos – Mejoras de rentas	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de abril de 2021

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2021 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables.

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2021.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación de la NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual	1 de enero de 2022
Modificación de la NIC 16 - Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto	1 de enero de 2022
Modificación de la NIC 37 - Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato	1 de enero de 2022
Mejora a las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 1 – Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que deban ser desglosadas en los estados financieros	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 – Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 – Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en	1 de enero de 2023

	operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento	
NIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Reemplazará a la NIF 4	1 de enero de 2023
Modificación a la NIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIF 17 y NIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIF 17 y la NIF 9 por primera vez al mismo tiempo	1 de enero de 2023

Para las normas que entran en vigor a partir de 2022 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación de los impactos que la aplicación futura de estas normas podrían tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entre en vigor, considerándose a la fecha actual que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

2.3 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

2.4 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 2.8, 9 y 12): El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2021 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Nota 4.6.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 7, 8 y 9).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).
5. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (véase Nota 20.4).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal (véase Nota 15.4).
7. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (véase Nota 17.1).

8. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 2.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Tal y como se describe en la Nota 28, la expansión del COVID-19 ha planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales consolidadas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2020.

2.6 Principios de consolidación

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad. En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global.

La participación de los accionistas minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
2. Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe “Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es la misma.

2.7 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición. En la primera consolidación del Grupo no se pusieron de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de consolidación.

2.8 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes:

Combinaciones de negocio

El 11 de enero de 2021 se aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Homes, S.A. (sociedad absorbente) y Quabit Inmobiliaria, S.A. (sociedad absorbida) por parte de sus respectivos Consejos de Administración, quedando la validez del proyecto sujeta, entre otros, a:

- La presentación de la documentación requerida en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado, incluyendo cualquier requisito de registro que pueda exigir la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como la notificación de la Fusión a las autoridades de defensa de la competencia correspondientes, y, en su caso, la obtención de la autorización o no oposición a la fusión, expresa o tácita.
- La aprobación de las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades participantes en la fusión.
- La obtención de consentimientos (o, en su caso, de las correspondientes renunciaciones al ejercicio de cualesquiera derechos como consecuencia de la fusión, en particular, cláusulas de vencimiento anticipado) por parte de los financiadores o acreedores de Neinor Homes, S.A. o Quabit Inmobiliaria, S.A., siempre que los mismos sean relevantes para la fusión.
- La confirmación por parte de las autoridades tributarias de que el régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, cesiones globales del activo y del pasivo y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea previsto en el Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades de Vizcaya es aplicable a esta operación, y que bajo el referido régimen especial, el tratamiento de cualquier ingreso motivado por una diferencia negativa de fusión no quedaría sujeto a tributación en el Impuesto sobre Sociedades.

La fecha de adquisición ha quedado establecida como 19 de mayo de 2021 a raíz de la obtención durante el día inmediatamente anterior de la autorización de las autoridades de defensa de la competencia a la Fusión y producirse de esta manera el cumplimiento de la totalidad de las condiciones suspensivas arriba desglosadas, determinándose por tanto la toma de control de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A.

El acuerdo, que a la fecha del proyecto común de fusión contaba con el compromiso irrevocable del voto favorable por parte de los principales accionistas de ambos grupos, se encuentra fundamentado en la existencia de claros beneficios desde un punto de vista operativo y financiero. La estructura jurídica elegida para la fusión consiste en la absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por Neinor Homes, S.A. con extinción, vía

disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquiere por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos de la operación, las comisiones de auditoría de ambos Grupos han revisado la ecuación de canje determinada sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de Neinor Homes, S.A. y de Quabit Inmobiliaria, S.A., quedando establecido en una acción ordinaria de Neinor Homes, S.A., de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,965 acciones “clase A” de Quabit Inmobiliaria, S.A. (única clase que estaba en circulación en el momento del canje) de 0,50 euros de valor nominal cada una. Esto ha supuesto, que por el total de las 145.383.654 acciones en circulación de “clase A” de Quabit Inmobiliaria, S.A., se han emitido, aproximadamente, 5,6 millones de acciones ordinarias de Neinor Homes, S.A., representativas de un total del 7% de su capital social (post dilución). En todo caso, dicho canje ha sido objeto de verificación por parte del experto independiente designado por el Registro Mercantil a los efectos del artículo 34 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Con fecha 24 de mayo de 2021 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia el acto de ampliación de capital anteriormente descrito, mediante la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, quedando por tanto excluida Quabit Inmobiliaria, S.A. de cotización en los mercados financieros con fecha 25 de mayo de 2021.

A efectos fiscales, la operación se ha acogido al régimen fiscal de fusiones del Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Bizkaia, habiéndose obtenido para ello confirmación por parte de las autoridades tributarias, resultando asimismo de aplicación la no sujeción y las exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados contenidas en los artículos 31.2.1, 33 y 58.10 de la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del Territorio Histórico de Bizkaia.

Dentro del contexto de la operación, Neinor Homes, S.A. suscribió con fecha 10 de enero de 2021 un acuerdo con las sociedades Cedarville Spain, S.L.U., GL Europe Luxembourg III (US) Investments, S.à r.l., GL Europe Luxembourg III (EUR) Investments, S.à r.l. y GL Europe ASRS Investments, S.à r.l. (todas ellas denominadas “Avenue” en adelante) con el objetivo de amortizar la exposición financiera de Avenue (instrumentos de capital y deuda), habiéndose fijado las siguientes contraprestaciones:

- Abonar un importe aproximado de 85 millones de euros (de los cuales se deducen 3 millones de euros que ya han sido abonados por las sociedades dependientes de Quabit Inmobiliaria, S.A. con anterioridad a la fecha efectiva de adquisición), correspondientes tanto a la compra de las acciones de “clase B” de Quabit Inmobiliaria, S.A. para su amortización, como al resto de financiación otorgada por Avenue. Previamente a esto, el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., propuso a la misma Junta General de Accionistas que aprobó la fusión (y con carácter previo a la propuesta de acuerdo de fusión) la adquisición mediante compraventa (rescate) de la totalidad de estas acciones.
- Transferir a Avenue la totalidad de los suelos que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco (situado en Mijas, Andalucía) y cuya última tasación asciende a un valor bruto de aproximadamente 32 millones de euros. Simultáneamente a la transmisión, Neinor Homes, S.A. y Avenue se han comprometido a ejecutar 2 contratos en relación con la construcción y promoción de este proyecto:
 - o un contrato de promoción y gestión de activos inmobiliarios, en el que Grupo Neinor Homes actuará como gestor y sobre el que se fijará una comisión de mercado para dicha gestión,
 - o y un contrato de financiación en el que Grupo Neinor Homes será el prestamista de hasta un importe máximo de 11 millones de euros, sobre el que se deberá constituir garantía real por la contraparte y que devengará un tipo de interés fijo del 4%, aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable en función del “Ratio LTV”.

Asimismo, Neinor Homes, S.A. y Avenue han llevado a cabo diversas actuaciones, entre otras:

- el otorgamiento de escritura pública de cancelación de los warrants ostentados por Avenue frente a Quabit Inmobiliaria, S.A. y por los cuales permitían a sus titulares suscribir hasta un máximo del 5,06% del capital social de la sociedad absorbida;
- la suscripción y elevación a público de una carta de pago ante notario para amortizar los importes correspondientes a la deuda otorgada por Avenue; y
- el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para transmitir a Avenue la totalidad de los suelos que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco cuya titularidad corresponde a Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U.

Con fecha 23 de junio de 2021 se ha producido el pago de la exposición financiera de Avenue desembolsándose caja por un importe total de 82 millones de euros, aproximadamente, otorgándose asimismo escrituras públicas de cancelación de los warrants ostentados por Avenue y de la transmisión de la totalidad de los suelos del proyecto denominado Las Lomas del Flamenco.

Los activos y pasivos incorporados de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes en la fecha de toma de control, tras la realización de un proceso de asignación del precio de compra por parte de la Dirección de Grupo Neinor Homes, son los siguientes:

	Miles de euros		
	Valor en libros a la fecha de adquisición	Ajustes de valor	Valor razonable a la fecha de adquisición
Activo no corriente			
Fondo de comercio	7.401	(7.401)	-
Otros activos intangibles (***)	12.115	(4.598)	7.517
Activos por impuesto diferido	1.026	68.000	69.026
Otros	7.658	(2.210)	5.448
Activo corriente			
Existencias	434.822	(123.015)	311.807
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	39.263	-	39.263
Tesorería	19.031	-	19.031
Otros	17.320	-	17.320
Pasivo no corriente			
Deudas con entidades de crédito	(25.250)	-	(25.250)
Otros pasivos financieros (**)	(24.822)	2.057	(22.765)
Pasivos por impuestos diferidos	(999)	(47)	(1.046)
Otros	(2.592)	-	(2.592)
Pasivo corriente			
Deudas con entidades de crédito (**)	(270.841)	18.134	(252.707)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(47.502)	(800)	(48.302)
Otros	(49.764)	(8.393)	(58.157)
Intereses minoritarios	(310)	(693)	(1.003)
Total	116.556	(58.966)	57.590
Contraprestación transferida (*)			57.448
Diferencia negativa			142

(*) Determinada en función del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha efectiva de transmisión de las mismas.

(**) Se corresponde, principalmente, con los acuerdos de quita alcanzados con Avenue y SAREB cuyo impacto asciende a unos 20 millones de euros, aproximadamente.

(***) Se corresponde principalmente, con la cartera de clientes identificada en relación a la sociedad dependiente Quabit Construcción, S.A. cuyo impacto asciende a unos 7 millones de euros.

El importe de los ingresos ordinarios reconocidos en los estados financieros consolidados adjuntos a 31 de diciembre de 2021, desde la fecha de la toma de control, correspondientes a Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes ha ascendido a 133.942 miles de euros, siendo el resultado antes de impuestos aportado de 12.562 miles de euros. Si Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes hubieran sido consolidadas desde el 1 de enero de 2021 el importe neto de la cifra negocios se habría incrementado en 67.915 miles de euros y el resultado antes de impuestos se habría reducido en 16.548 miles de euros, aproximada y respectivamente.

Si bien los activos y pasivos de Quabit Inmobiliaria, S.A. se han ajustado a su valor razonable como consecuencia de la contabilidad de compra aplicada con motivo de la combinación de negocios, la diferencia negativa de consolidación mostrada es provisional, disponiendo el Grupo Neinor Homes de 12 meses desde la toma de control para finalizar la asignación definitiva. En este sentido, y si bien se estima que no se producirán modificaciones significativas, los ajustes de valor arriba desglosados podrían verse afectados por las evidencias de valor razonable que se deriven de la evolución de los negocios y de las operaciones de las sociedades absorbidas en los próximos meses.

Adquisición de activos

Con fecha 4 de enero de 2021 la sociedad del grupo Promociones Neinor 1, S.L.U ha elevado a público y completado la adquisición del 100% de las participaciones de Sardes Holdco, S.L.U., sociedad propietaria de 9 promociones destinadas al arrendamiento y ubicadas en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia, habiéndose asumido con carácter adicional al precio de las participaciones, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 5.737 miles de euros. En diciembre de 2020 se anticipó un importe de 5.749 miles de euros, correspondiente aproximadamente a la décima parte de la transacción, figurando registrado bajo el apartado "Activos financieros no corrientes" de las cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020, habiéndose abonado el importe restante del precio a la fecha de escrituración. Los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado que el registro de la operación se realizará bajo la modalidad de compra de activos, al carecer la sociedad adquirida de procesos, procedimientos organizados cuya aplicación resulte en la obtención de un producto, ni de personal propio para la ejecución de los mismos. En este sentido, la práctica totalidad del activo de la sociedad adquirida corresponde al coste de las 9 promociones urbanas de las que es propietaria, tal y como se desprende de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020 (que no difieren significativamente de los correspondiente a la fecha de adquisición) y que se presentan resumidos a continuación junto con los ajustes de valoración a los mismos:

	Miles de euros		
	Valor en libros auditado 31.12.2020	Ajustes de valor	Valor razonable a la fecha de adquisición
Activo no corriente			
Inmovilizado material	54	-	54
Inversiones inmobiliarias	35.603	22.310	57.913
Inversiones financieras a largo plazo	184	-	184
Activo corriente			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	86	-	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	374	-	374
Otros	51	-	51
Pasivo no corriente			
Deudas (*)	(5.737)	-	(5.737)
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a corto plazo	(227)	-	(227)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(205)	-	(205)
Total	30.183	22.310	52.493
Contraprestación transferida (*)			52.493

(*) Se ha asumido con carácter adicional al precio de las participaciones arriba reflejado, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 5.737 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes para actualizar el valor razonable de los inmuebles adquiridos, ascendiendo esta a 69.798 miles de euros, de ahí que haya surgido una revalorización por importe de 12.001 miles de euros bajo el epígrafe “Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2021. De acuerdo a la valoración existente a 30 de junio de 2021 la revalorización ascendía a 11.585 miles de euros de ahí que el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante los últimos seis meses haya sido de 416 miles de euros (Notas 6 y 12).

La metodología utilizada para calcular este valor de mercado ha consistido en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos, actualizados a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados adjuntos mediante una tasa de descuento de mercado.

Otros

Durante el mes de mayo de 2021 Grupo Neinor Homes en alianza con Grupo Cevasa han resultado adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (participada hasta ese momento en un 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y en el otro 50% por el Ayuntamiento de Barcelona) para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona. En este sentido, con fecha 9 de junio de 2021, Neinor Homes, S.A. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en anagrama “Cevasa”) han constituido, de forma conjunta y al 50%, la sociedad Nicrent Residencial, S.L. con un capital social inicial de 3 mil euros, habiéndose realizado en noviembre de 2021 a través de Nicrent Residencial, S.L. una aportación dineraria de 12 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., (de forma proporcional entre Neinor Homes, S.A. y Cevasa) obteniendo en contraprestación un 50% de participación en su capital social. De acuerdo a la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometido a realizar, durante un plazo estimado de 1 a 5 años, sucesivas aportaciones que totalicen, junto a la aportación inicial anteriormente mencionada, un importe que se encuentre entre un mínimo de 58 millones de euros y un máximo de 104 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán a esta sociedad el suelo requerido para la construcción de dichas viviendas y realizarán las aportaciones dinerarias necesarias de forma que su 50% de

participación no se vea alterado. A partir de su entrada en el capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. lo que supondrá, entre otros, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de esta sociedad y la gestión del alquiler del parque de viviendas, obteniéndose una remuneración de mercado por ello. Esta operación ha sido contabilizada por parte de Grupo Neinor Homes como un acuerdo conjunto donde las partes que ostentan el control conjunto tienen derecho a los activos netos del acuerdo (“negocio conjunto”).

La única variación en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2020 fue la siguiente:

La Sociedad Dominante adquirió durante el mes de septiembre del ejercicio 2020 una participación del 75% del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L. (empresa que fue disuelta durante el mes de noviembre de 2020 al haber sido objeto de absorción inversa por parte de la filial en la que se ostentaba la totalidad de las acciones, Renta Garantizada, S.A.), por un precio que incluía un importe fijo de 3.297 miles de euros y un importe variable de 3 millones de euros (2.661 miles de euros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2021 (Nota 17.2)), sujeto a la evolución operativa de Renta Garantizada, S.A., aplazándose este último al cierre del ejercicio 2023 o del ejercicio 2024 en función del cumplimiento anticipado o no de las condiciones fijadas. La Dirección de la Sociedad Dominante ha estimado a efectos de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas que se producirá el cumplimiento de las condiciones necesarias para el pago íntegro del importe variable. El acuerdo de compraventa incluye asimismo la obligación por parte de la Sociedad Dominante de adquirir el capital social restante de los socios minoritarios (25%), siempre y cuando se produzcan determinados supuestos, no estimándose que dicho derecho tenga un impacto significativo por lo que no se ha reconocido importe alguno en este sentido en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Los activos y pasivos incorporados en la fecha de toma de control fueron los siguientes:

	Miles de euros
Activo no corriente	608
Activo corriente (excluida tesorería)	463
Tesorería	847
Pasivo no corriente	(384)
Pasivo corriente	(378)
Otros activos identificables (netos de impuestos)	775
Intereses minoritarios	(289)
Contraprestación transferida	3.297
Contraprestación contingente (Nota 17.2)	2.557
Fondo de comercio / (Diferencia negativa de consolidación)	4.212

Los Administradores de la Sociedad Dominante identificaron un activo no reconocido en el balance de la sociedad objeto de la transacción, relacionado con los contratos de gestión de alquileres a largo plazo previamente formalizados por la sociedad adquirida y vigentes a la fecha de transacción, que fue objeto de valoración interna por un importe bruto de 1.033 miles de euros (775 miles de euros neto de impuestos), habiéndose procedido al registro en el epígrafe “Inmovilizado intangible” (Nota 7) del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2020, junto con el correspondiente pasivo por impuesto diferido asociado al mismo por importe de 258 miles de euros. La vida útil estimada de este activo es de 5 años, que equivale a la duración media de dichos contratos.

El importe de los ingresos ordinarios reconocidos en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020, desde la fecha de la toma de control, correspondientes a la sociedad adquirida ascendió a 534 miles de euros, siendo el resultado antes de impuestos aportado de 104 miles de euros. Si la sociedad adquirida hubiera sido consolidada desde el 1 de enero de 2020 el importe neto de la cifra negocios y el

resultado antes de impuestos se habrían incrementado en 1.223 y 381 miles de euros, aproximada y respectivamente.

2.9 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

2.10 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.21	31.12.20
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio - Beneficio	6.386	7.967
Aplicación:		
A Reserva Legal	639	797
A Reservas Voluntarias	5.747	7.170
	6.386	7.967

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. El coste de la combinación se determina por la agregación de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación y los gastos generados internamente por estos conceptos se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el Fondo de Comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

El coste de la combinación incluirá asimismo, en su caso, el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas. Los cambios en el valor razonable de las contraprestaciones contingentes, que tengan lugar dentro del periodo de valoración (que no excederá de 1 año desde la fecha de adquisición), pueden ser el resultado de información adicional que se obtenga después de la fecha de adquisición sobre hechos y circunstancias que existían en dicha fecha, por lo que se ajustará retrospectivamente por medio de una disminución / incremento en el fondo de comercio.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición. En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

El fondo de comercio no se amortiza, pero, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro. Al cierre de cada ejercicio el Grupo analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

4.2 Activos intangibles e inmovilizado material

Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, que para los activos intangibles asciende a 4/5 años.

Inmovilizado material

Los activos del inmovilizado material se reconocen inicialmente por su coste de adquisición/aportación o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso (véase apartado 14 de esta misma Nota).

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Instalaciones técnicas	10%
Mobiliario	25%
Equipos proceso de información	25%
Otro inmovilizado material	10%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o comerciales, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los

honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos, distintos de las inversiones inmobiliarias, mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando los contratos de arrendamiento sean cortos, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Con ocasión de cada cierre contable, las sociedades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable, en cuyo caso reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable, y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

4.3 Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de bajo valor.

Los activos por derecho de uso se reconocen inicialmente por su coste calculado como los pagos por arrendamientos a realizar más los costes directos iniciales y costes de desmantelamiento / rehabilitación que deban ser objeto de consideración. Posteriormente, el derecho de uso se valora a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste del activo por derecho de uso. Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realiza con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i> Derecho de uso	20%

En cuanto al reconocimiento de los pasivos por arrendamiento, inicialmente, se registra como el valor actualizado de los pagos por arrendamientos pendientes de pago a la fecha. Dichos pagos son descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. Posteriormente, el pasivo financiero es actualizado incrementando su valor en libros en base al gasto financiero registrado contra el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y reduciendo el importe en base a los pagos por arrendamientos realizados.

4.4 Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo Neinor Homes revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles e inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Los criterios empleados en la valoración para los inmuebles aún no alquilados son los explicados en la Nota 4.6 para las existencias. Por su parte, en caso de activos inmobiliarios alquilados, el Grupo emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el “yield” empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos.

4.5 Arrendamientos

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias se aplican los criterios descritos en la Nota 4.3.

4.6 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones

Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado 14 de esta misma Nota), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan. El importe activado de gastos financieros en 2021 ha ascendido a 4.866 miles de euros y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada minorando el resultado financiero, correspondiendo a gastos asociados a promociones en curso (4.166 miles de euros en el ejercicio 2020) (véanse Nota 4.14 y Nota 12).

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de “Obra en curso de construcción” a “Inmuebles terminados” correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Las existencias incorporadas al Grupo Neinor Homes en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1 se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el que estas existencias se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor.

Se consideran “Promociones en curso de ciclo corto” los costes acumulados de aquellas promociones para la que la fecha prevista de terminación de la construcción no supera los 12 meses.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste/aportación.

El valor razonable de las existencias “Development” se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) o bien en base a estudios internos. En todo caso, en dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, se ha utilizado el método residual dinámico o de flujos de caja para todas las existencias de terrenos y producto en curso/terminado respectivamente. Este método consiste en estimar el valor del terreno/producto en curso y terminado apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujos de caja y de este valor se restan los costes de desarrollo pendiente de cada activo en función de su estadio de desarrollo y que incluyen, por tanto, en su caso, el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, costes comerciales etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto adecuado a las características y riesgos inherentes al activo, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.5 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2021, al igual que en 2020, la totalidad de sus activos clasificados como "Development", han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, ajustado en algún caso en tolerancias de un cinco por ciento, sin que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos "Legacy", principalmente producto terminado, han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología en las valoraciones de los ejercicios 2021 y 2020 son los siguientes:

Activos Development

Las tasaciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos, considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos, que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a éstos. Asimismo, se han considerado individualmente por activo los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (entre 6% y 17% en el ejercicio 2020).

Realizada una primera estimación de los valores de los activos, se efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de construcción o del beneficio obtenido en función de las ventas.

Existen adicionalmente hipótesis que son fijas en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo las principales las siguientes:

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.
- Se ha estimado que un 70% - 75% de las ventas (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 9 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual.
- Se estima que, entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/36 meses.

Activos Legacy

Para esta tipología de activos, el estudio interno ha sido básicamente llevado a cabo por el método de comparación, ajustado por el coste de comercialización y gastos previstos asociados durante el plazo previsto de realización del activo, excepto que se trate de suelos o promociones que superen las 30 unidades, aproximadamente, que han sido valorados siguiendo la metodología descrita anteriormente para los “activos development”.

Asimismo, las premisas consideradas para estos activos legacy han sido las siguientes:

- Se encuentran asegurados y se cubren todos los riesgos sobre posibles reposiciones a nuevo, encontrándose en una situación tanto física como de funcionamiento adecuada para su utilización a fecha actual.
- No se encuentran en procesos judiciales, disputas, desalojos de inquilinos con o sin contrato o reclamaciones pendientes de cualquier tipo, que supongan un efecto significativo a efectos de las cuentas anuales consolidadas.

4.7 Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

4.8 Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles según el criterio indicado en la Nota 4.13, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Otros pasivos corrientes” del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

4.9 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.

2. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a “coste amortizado”.

El Grupo valora sus activos a coste amortizado, ya que el objetivo del modelo de negocio es mantenerlos con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales. A este respecto, de acuerdo con el modelo de deterioro de pérdida esperada a 12 meses, el Grupo ha estimado que los activos financieros valorados a coste amortizado están sujetos a pérdida por deterioro de valor atendiendo a los hechos y circunstancias existentes según se indica a continuación (en miles de euros):

Concepto	Importe Bruto a 31/12/2021	Pérdida estimada a 12 meses (%) (*)	Pérdida estimada a 12 meses a 31/12/2021	Importe Neto a 31/12/2021
Activos financieros (Nota 11)	14.541	0,14% - 3%	(356)	14.185
Existencias - Anticipos a proveedores (Nota 12)	21.988	3%	(660)	21.328
Clientes – servicing (Nota 13)	7.826	0,02%	(2)	7.824
Anticipos a acreedores (Nota 13)	21.365	3%	(653)	20.712
Otras cuentas por cobrar (Nota 13)	42.497	0,02% - 3%	(300)	42.197
Tesorería	309.776	0% - 0,06%	(132)	309.644
TOTAL	417.993		(2.102)	415.890

(*) La estimación se ha realizado tomando en consideración la calificación crediticia de las contrapartes, emitida por agencias de reconocido prestigio. En la estimación de la pérdida esperada por los anticipos entregados a acreedores, se ha optado por recoger una provisión del 3% sobre el importe total de los anticipos entregados, al no disponer de dicha calificación pública individualizada; adicionalmente, estos anticipos se encuentran garantizados (Nota 13).

Una dotación de 472 miles de euros ha sido registrada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La pérdida estimada por importe de 2.102 miles de euros se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del balance de situación consolidado.

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En cada fecha de balance, el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. Para los préstamos y cuentas por cobrar el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

En relación a las operaciones de confirming sin recurso, el tratamiento contable de este tipo de operaciones no está expresamente tratado en las normas NIIF. De acuerdo con la European Securities and Markets Authority (ESMA) las operaciones de confirming (también denominadas “reverse factoring”) deben ser analizadas conforme a la sustancia económica de los acuerdos entre las partes, con el fin de concluir si la deuda comercial debe ser clasificada como deuda financiera dentro del Balance de situación y si los flujos deben ser clasificados como financieros u operativos en el estado de flujos de efectivo. En la medida en que no existan cambios sustanciales en las condiciones de la deuda comercial (por ejemplo, modificaciones en el vencimiento, en el importe o en los tipos de interés, en su caso), el hecho de que, tras la operación de confirming el nuevo acreedor legal pase a ser una entidad financiera en lugar del acreedor comercial original no modifica la sustancia económica de la deuda, la cual se origina por las actividades de explotación del Grupo.

El Grupo ha adoptado dicha política de clasificación. La línea se encuentra dispuesta por un importe de 8.242 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (18.249 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) (Nota 17).

4.10 Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan, en su caso, minorando el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante poseía 3.622.669 acciones propias (al 31 de diciembre de 2020 disponía de 4.645.608 acciones propias) y ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias adicionales (véase Nota 15.4).

4.11 Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Al cierre los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales y fiscales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 21).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el posible pasivo del Grupo, en función de la experiencia sectorial.

4.12 Impuesto sobre las ganancias

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U. (Nota 20).

Con motivo de la salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. y la consiguiente pérdida de participación por parte de Neinor Holdings, S.L.U., se produjo la ruptura del anterior grupo fiscal. Con fecha 3 de noviembre de 2017, se obtuvo la aprobación de la composición del nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A. y número 02117BSC. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Neinor Norte, S.L.U., en su condición de Socio Único de Promociones Neinor 1, S.L.U. (actualmente denominada Rental Homes PropCo, S.L.U.), Promociones Neinor 2, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Rental OpCo, S.L.U.), Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Works S.L.U.), y Promociones Neinor 5, S.L., decidió modificar su domicilio social de las Sociedades anteriormente descritas, el cual ha pasado a estar fijado en Madrid. Como consecuencia de ello, y al no cumplir los requisitos para la consolidación fiscal foral, con fecha 20 de diciembre de 2017, Neinor Homes, S.A. como cabecera del Grupo Fiscal comunicó a la Administración que la normativa aplicable a las mencionadas sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017 sería la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2021 y 2020 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por otro lado, con fecha con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes Propco, S.L, Neinor Rental Opco, S.L., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L. U. y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20 (Nota 20). En abril y octubre de 2021, se hicieron las comunicaciones oportunas a la administración tributaria para que formasen parte también de dicho grupo fiscal las siguientes sociedades (Nota 2.8): Renta Garantizada, S.A., Residencial Nuevo Levante, S.L., Quabit

Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Bulwin Investment Socimi, S.A., Grupo Mediterráneo Costa Blanca S.L., Quabit Quality Homes, S.L.U., Quabit Premier, S.L., Quabit Sant Feliu, S.L., El Balcon de las Cañas, S.L., Quabit Casares, S.L., Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 1, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 2, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 3, S.L.U., Quabit Remate Las Cañas, S.L.U., Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U., Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sup-R6, S.L.U., Quabit Finance, S.A.U., Quabit Finance Assets, S.L.U., Quabit Gregal, S.L.U., Quabit Poniente, S.L.U., Quabit Siroco, S.L.U., Quabit Terral, S.L.U., Quabit Mistral, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U., Quabit Tramontana, S.L.U., Quabit Aneto, S.L.U., Global Quabit, S.L.U., Quabit Alcarria, S.L.U., Quabit Distrito Centro, S.L.U., Quabit Corredor de Henares, S.L.U., Quabit Moncloa, S.L.U., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Hortaleza, S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L., Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U., Global Quabit Málaga, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Global Quabit Norte, S.L.U., Global Quabit Azuqueca, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Almanzor, S.L.U., Quabit Teide, S.L.U., Quabit Peñalara, S.L.U., Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Las Lomas De Flamenco, S.L.U., Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Freehold Properties, S.L.U., Quabit Freehold Properties Levante, S.L., Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U., Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U., Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U., Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U., Quabit Freehold Properties Este, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit El Vado, S.L.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Veleta, S.L.U., Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U., B2R Proptech, S.L.U., Style Living Gestión, S.L.U. y Quabit Construcción, S.A. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2021, salvo las sociedades dependientes adquiridas como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) cuya fecha de tributación en el Grupo Fiscal comenzó en mayo de 2021, de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

El gasto por el impuesto sobre las ganancias del ejercicio consolidado se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio consolidado se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Las sociedades del Grupo que tributan en régimen de declaración consolidada aplican en dicho proceso las siguientes normas: las diferencias temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por operaciones realizadas entre sociedades que forman el Grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes (por ejemplo, por la eliminación de dividendos repartidos entre ellas) o temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada, se tratan como una diferencia permanente o temporal por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado, según corresponda; por la parte del resultado fiscal negativo y las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el Grupo fiscal, se registra un crédito o débito entre la sociedad que los genera y las sociedades que lo compensan y/o aplican.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos para cada sociedad o grupo fiscal en su caso, calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación

consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, considerando en todo caso expectativas sectoriales y de modo restrictivo, por lo que la activación se realiza una vez se entienda suficientemente consolidada la recuperación del sector inmobiliario en sus áreas de actuación (residencial).
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, y considerando en su caso los límites cuantitativos y temporales, si los hubiera, para su aplicación.

4.13 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad y el control de éstos han sido transferidos. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro final del precio. El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que se haya cobrado una parte sustancial del precio (cercana al 50%) o la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento.

El Grupo puede realizar compras de suelo sujetas a condiciones resolutorias o suspensivas. En caso de la existencia de condiciones suspensivas, el perfeccionamiento del contrato se produce en el momento de la condición establecida, momento a partir del cual empieza a ser efectivo el contrato. Las cantidades satisfechas en el contexto de contratos bajo condición suspensiva se registran como Anticipos a proveedores y como tales están sujetos a la norma de valoración de los créditos comerciales. En el caso de existencia de

condiciones resolutorias, el cumplimiento de la condición marca la extinción de los efectos del contrato, de modo que el Grupo realiza una evaluación de la probabilidad asociada a la condición y de quién depende su consecución, a efectos de registrar los derechos y las obligaciones asociadas al contrato en el tiempo y asimismo se atiende al control de facto sobre el activo.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos la misma proporción que representa su precio de venta sobre el valor estimado del conjunto de la promoción.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado.

Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. En consecuencia, la Sociedad continúa en su caso contabilizando las garantías y seguros de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. No se otorgan garantías complementarias a las legales que de acuerdo a la NIIF 15 tengan la consideración de una garantía de servicios y por tanto deban contabilizarse como una obligación separada de desempeño de la que el Grupo deba asignar parte del precio de venta del activo que tienen un carácter residual. Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2021 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 1.461 miles de euros (1.162 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) registrado bajo el epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen de acuerdo con su porcentaje o grado de realización en la fecha de cierre del ejercicio, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por servicios del Grupo son los asociados al contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank y descrito en la Nota 1 bajo condiciones de exclusividad, que asimismo comprende servicios urbanísticos y de comercialización. Como contraprestación por estos servicios, las distintas sociedades del área inmobiliaria de Kutxabank abonarán una remuneración fija de acuerdo con la tipología y volumen de los activos (estableciéndose al efecto un valor de referencia entre las partes) por la parte de gestión y administración, mientras que recibirán una remuneración variable a éxito por su comercialización así como otro ingreso variable devengado anualmente en caso de cumplimiento de objetivos de venta establecidos entre las partes, que varía en función de si es inferior al 70% de los mismos, igual al 70% o superior al 70%; a ello se une la remuneración variable ligada a la solicitud de ejecución de determinadas actuaciones puntuales relativas a activos como pueden ser trabajos solicitados en relación a análisis de incorporación de nuevos activos en gestión o bien servicios sobre activos de terceros a petición de Kutxabank. En caso de que durante dos ejercicios consecutivos el cumplimiento fuera inferior al 30%, se perdería el derecho de exclusividad en la comercialización. Las ventas del ejercicio 2021 han sido superiores al 30% del importe fijado como objetivo en base al presupuesto ajustado elaborado considerando el impacto de la Covid-19 (Nota 28). En el ejercicio 2020 también se cumplió con este ratio.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibidos

en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los socios o accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

El desglose desagregado de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes requerido por NIIF 15 se puede extraer de la información segmentada desglosada en la Nota 6, al ser ésta lo suficientemente descriptiva en cuanto a la naturaleza, importes, plazos e incertidumbres que pudieran afectar a la cifra de ingresos y los flujos de caja asociados a los contratos de venta.

Por otro lado, en relación a las principales líneas de negocio del Grupo (Nota 6), consistentes en las “ventas development” y en el contrato de servicio de gestión de activos (“servicing”), se estima que, de acuerdo a los compromisos contraídos con clientes pendientes de satisfacer a 31 de diciembre de 2021, considerando que todos ellos lleguen a buen fin, la cifra de ingresos asociada a los mismos será la siguiente para los cuatro próximos ejercicios, en millones de euros:

Concepto	
Ventas development (*)	812
Servicing	9
Total	821

(*) Calculadas en función de los cobros anticipados de importes por las viviendas sobre las que se ha firmado contrato privado de compraventa y que se encuentran pendientes de entrega (Nota 12).

4.14 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, siempre que se correspondan a períodos en los que tiene lugar de modo efectivo un desarrollo de los mismos (sin incluir períodos de inactividad) y hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 4.866 miles de euros (Nota 4.6 y Nota 12). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo capitalizó intereses financieros en existencias por importe de 4.166 miles de euros.

Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el periodo en que se incurren.

4.15 Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas (entidades valoradas por el método de la participación), de los ingresos procedentes de inversiones financieras y de los gastos financieros.

4.16 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene registrada una provisión por importe de 1.458 miles de euros por ese concepto, ascendiendo el gasto de indemnizaciones a 2.935 miles de euros (Nota 22.3) (a 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tenía registrada provisión alguna).

4.17 Estado de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.

4.18 Activos y pasivos corrientes

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.21	31.12.20
Existencias (ciclo largo)	792.407	581.408
Total activos corrientes	792.407	581.408
Deudas con entidades de crédito	95.445	168.441
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	71.361	37.351
Otros pasivos corrientes	14.931	28.376
Total pasivos corrientes	181.737	234.168

4.19 Retribuciones en acciones

Durante 2017, se aprobó un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, para unos 40 empleados clave, aproximadamente, incluyendo entre ellos a los miembros del Comité de Dirección y el CEO, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (2017-2019, 2018-2020 y 2019-2021) en los cuales las métricas de medición de cumplimiento son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, con un coeficiente corrector a la baja del 10% al cumplimiento de las métricas

anteriores en caso de la evolución de la media del ratio Loan to Value (LTV) en exceso sobre un ratio objetivo, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos, así como contemplándose una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. El número de acciones a recibir por cada participante vendría determinado por el incentivo que se le atribuyera en el plan (en rangos entre 10 y 250 miles de euros), el precio de las acciones para cada trienio (media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo) y por el cumplimiento de objetivos (entre un 0% y un 150%). Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por períodos entre un año y seis meses para el CEO y los miembros del Comité de Dirección. Asimismo, en el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el propio Grupo Neinor Homes.

Por otro lado, durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extiende entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consiste en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produzca la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan. El plan prevé diferentes incentivos, fijándose tramos escalonados de cumplimiento (del 50%, 75% o del 100%), que comienzan a devengarse con un incremento mínimo del valor de la acción del 5%. El desembolso máximo contemplado por el plan asciende estimativamente a unos 9,3 millones de euros. Para el registro contable de este plan de incentivos, se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el “Método Monte Carlo” y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo comparable estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 2,9 millones de euros, aproximadamente.

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. Asimismo, se aprobó en dicha fecha un plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 1,2 y 1,8 millones de euros para 5 directivos del Grupo y cuya métrica de rendimiento es el EBITDA, siendo el resto de las características similares a las anteriormente referidas. Para el registro contable de estos planes de incentivos se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el “Método Monte Carlo” y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa, estimó que el valor razonable ascendía 1 millón de euros, aproximadamente.

Durante el ejercicio 2021, todos los planes anteriores han supuesto el registro de un gasto de personal de 3.582 miles de euros (1.790 miles de euros en el ejercicio 2020) con contrapartida en el patrimonio neto y en provisiones no corrientes y corrientes del balance consolidado adjunto (véanse Notas 15.4, 22.3 y 24).

No existen planes adicionales de incentivos basados en acciones para el personal.

4.20 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (Nota 23).

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas. No obstante, en caso de corresponderse con operaciones mantenidas con accionistas, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en proporción a la participación que el accionista ostente en la fecha de la operación.

4.21 Remuneración de la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 24) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

5. Beneficio/Pérdida por acción

5.1 Beneficio / Pérdida básica por acción

El beneficio o la pérdida básica por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

De acuerdo con ello:

	31.12.21	31.12.20
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	103.033	70.120
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 15)	76.613	73.930
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	1,345	0,948

(*) Número medio de acciones, ajustado por la autocartera.

5.2 Beneficio / Pérdida diluida por acción

El beneficio o la pérdida diluida por acción se determina de forma similar al beneficio o a la pérdida básica por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible, en su caso, en vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide básicamente con el beneficio y la pérdida básica por acción, dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo (Nota 4.19).

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Neinor Homes en vigor al cierre del ejercicio 2021 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

La actividad del Grupo Neinor Homes se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (véase Nota 1) generalmente a partir de suelo finalista (el Grupo no desarrolla la cadena de valor del suelo, si bien pueden producirse compras de suelos no finalistas cuyos pagos y escrituración se condicionan a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas (Nota 12)), distinguiéndose los resultados generados por aquellos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria, pudiéndose llevar a cabo ventas anticipadas de los mismos (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquellos activos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo "Legacy"). En este sentido, se ha determinado que la totalidad de los activos inmobiliarios adquiridos a través de la combinación de negocio con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) queden incluidos bajo el capítulo "Development".

Adicionalmente, el Grupo, y de acuerdo con el contrato de administración y gestión de activos descrito en las Notas 1 y 4.13, presta servicios de esta naturaleza a distintas empresas del Grupo Kutxabank, incluyéndose la información relativa a este segmento en el capítulo "Gestión de activos - Servicing" de esta Nota.

Por otro lado, en febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el grupo a partir del actual banco de suelo limitado inicialmente a unas 1.200 viviendas, pero con el objetivo de llegar a las 4.500 unidades en los próximos 5 años. En todo caso, el desarrollo de esta nueva línea de negocio es una actividad totalmente complementaria a la actividad principal del Grupo, consistente en el desarrollo del negocio residencial. La apuesta por dicha línea de negocio se ha visto consolidada a través de la adquisición en el ejercicio 2020 de Renta Garantizada, S.A. y de la compra de Sardes Holdco, S.L.U. en el ejercicio 2021 (Nota 2.8) (incluyéndose ambas sociedades dependientes bajo el segmento "Rental").

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio - se atribuyen a una "Unidad Corporativa/Otros", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se ubican íntegramente en España.

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo, siendo revisados por el Comité de Dirección Financiera (donde se encuentran representados tanto la Dirección como el Consejo de Administración) para llevar a cabo la toma de decisiones en cuanto a la asignación de recursos y evaluar su rendimiento.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al mismo. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles (como es el caso de las partidas "Coste de las ventas", "Servicios exteriores" y "Variación de las provisiones de tráfico") más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto (aplicándose este último criterio en relación a los gastos de personal).

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios, en su caso.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados. No obstante, los epígrafes "Administraciones Públicas deudoras" "Administraciones Públicas acreedoras por Impuesto de Sociedades" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", así como las participaciones en las sociedades consolidadas por puesta en equivalencia y las participaciones en negocios conjuntos (Nota 2.8) independientemente de su origen, están asignados a la línea "Unidad Corporativa/Otros".

Información de segmentos

	Miles de euros									
	Development (****)		Rental		Gestión de activos – Servicing y Otros / Corporativo		Legacy		Total Grupo	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Resultados:										
Ventas externas	882.832	545.151	4.725	534	24.394	23.572	2.350	3.544	914.301	572.801
Coste de las ventas	(669.353)	(410.243)	-	-	-	-	(1.959)	(3.492)	(671.312)	(413.735)
Resultado bruto del segmento	213.479	134.908	4.725	534	24.394	23.572	391	52	242.989	159.066
Gastos de personal	(21.362)	(15.028)	(965)	(179)	(5.622)	(3.611)	(375)	(164)	(28.324)	(18.982)
Gastos de personal – Incentivos (Notas 15 y 22.3)	(6.104)	(2.640)	(19)	-	(1.122)	(375)	(75)	(25)	(7.320)	(3.040)
Servicios exteriores	(54.517)	(28.211)	(2.722)	(221)	(6.877)	(6.667)	(1.093)	(1.580)	(65.209)	(36.679)
Variación de las provisiones de tráfico	(15.240)	(696)	-	(35)	-	-	-	-	(15.240)	(731)
Otros ingresos de explotación	2.601	740	23	-	-	200	103	9	2.727	949
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	16.964	-	-	-	-	-	16.964	-
Diferencia negativa de combinación de negocios	142	-	-	-	-	-	-	-	142	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	1	-	84	-	-	-	66	-	151
EBITDA	118.999	89.074	18.006	183	10.773	13.119	(1.049)	(1.642)	146.729	100.734
Resultado neto financiero y otros	(6.523)	(4.590)	(1.183)	-	(10.974)	(1.350)	-	-	(18.680)	(5.940)
Amortización	(4.335)	(3.127)	(61)	(38)	(206)	(920)	(301)	(10)	(4.903)	(4.095)
Resultado antes de impuestos	108.141	81.357	16.762	145	(407)	10.849	(1.350)	(1.652)	123.146	90.699
Dotación de deterioro de existencias (Nota 22.6)	-	1.947	-	-	-	-	-	-	-	1.947
Provisiones de tráfico (Nota 22.6)	-	3.100	-	-	-	-	-	-	-	3.100
Incentivos MIP (Nota 22.3)	3.300	-	-	-	-	-	-	-	3.300	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	(416)	-	-	-	-	-	(416)	-
Resultado neto financiero y otros (***)	6.523	4.590	1.183	-	10.974	1.350	-	-	18.680	5.940
Amortización	4.335	3.127	61	38	206	920	301	10	4.903	4.095
EBITDA AJUSTADO (*)	122.299	94.121	17.590	183	10.773	13.119	(1.049)	(1.642)	149.613	105.781
Gastos de personal – Incentivos (Notas 15 y Nota 22.3)	1.854	2.640	-	-	591	375	39	25	2.484	3.040
Gastos de reestructuración de personal (Nota 22.3)	2.887	-	19	-	-	-	-	-	2.906	-
Gastos de crecimiento (Notas 2.8 y 22.4)	3.104	1.573	-	-	-	-	-	-	3.104	1.573
EBITDA AJUSTADO (**)	130.144	98.334	17.609	183	11.364	13.494	(1.010)	(1.617)	158.107	110.394

(*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección del Grupo y que no considera en su cálculo, principalmente, los deterioros de existencias, los gastos de personal asociados a incentivos de la Sociedad Dominante, provisiones de postventa y la revalorización del negocio Rental puesta de manifiesto en la valoración realizada en diciembre de 2021 respecto a la realizada en junio de 2021 (Nota 2.8).

(**) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección Financiera del Grupo donde ajusta, principalmente, los incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios (Nota 2.8).

(***) En la línea "Corporativo" se incluyen los gastos financieros derivados del bono por importe de 9 millones de euros (Nota 17.2).

(****) Incluye bajo el segmento "Development" un importe de 18.053 miles de euros en el ejercicio 2021 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (6 millones de euros en 2020), con un coste de ventas de 13.977 miles de euros (6,1 millones en 2020).

Las principales magnitudes del balance de situación consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son las siguientes:

	Miles de euros											
	Development		Rental		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Legacy		Total Grupo	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Balance de situación:												
Activos no corrientes	22.677	10.252	110.107	10.331	-	-	107.880	27.087	-	73	240.664	47.743
Activos corrientes	1.399.483	1.244.681	1.000	1.642	8.499	8.002	311.227	269.024	5.835	7.867	1.726.044	1.511.216
Total activo	1.422.160	1.234.933	111.107	11.973	8.499	8.002	419.107	296.111	5.835	7.940	1.966.708	1.558.959
Deuda financiera no corriente	-	50.000	44.815	65	-	-	-	20.594	-	-	44.815	70.659
Deuda financiera corriente	209.601	242.864	461	-	-	-	3.884	19.471	-	-	213.946	262.335
Otros pasivos no corrientes	3.006	2.614	6.494	2.558	-	-	294.550	-	-	-	304.050	5.172
Otros pasivos corrientes	442.914	351.776	2.746	520	687	1.462	12.676	5.613	378	524	459.401	359.895
Total pasivo no corriente y corriente	655.521	647.254	54.516	3.143	687	1.462	311.110	45.678	378	524	1.022.212	698.061

7. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 en el epígrafe "activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros			
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Cartera de clientes (Nota 2.8)	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3.749	15	775	4.539
Adiciones	501	-	-	501
Retiros	(2)	-	-	(2)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	116	-	7.401	7.517
Saldos al 31 de diciembre de 2021	4.364	15	8.176	12.555
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.615)	-	(38)	(2.653)
Dotaciones	(669)	-	(156)	(825)
Retiros	2	-	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.282)	-	(194)	(3.476)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2021	1.082	15	7.982	9.079

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros			
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Cartera de clientes (Nota 2.8)	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.386	14	-	3.400
Adiciones	490	1	-	491
Retiros	(129)	-	-	(129)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	2	-	775	777
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3.749	15	775	4.539
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(1.864)	-	-	(1.864)
Dotaciones	(879)	-	(38)	(917)
Retiros	128	-	-	128
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.615)	-	(38)	(2.653)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2020	1.134	15	737	1.886

Las principales adiciones de los ejercicios 2021 y 2020 se corresponden con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 1.675 miles de euros (1.368 miles de euros amortizados a cierre a 31 de diciembre de 2020).

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en el epígrafe “inmovilizado material” del balance de situación consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 respectivamente ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros			
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8.291	2.473	-	10.764
Adiciones	385	252	120	757
Bajas	(1.373)	(173)	-	(1.546)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	619	1.160	-	1.779
Saldos al 31 de diciembre de 2021	7.922	3.712	120	11.754
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.699)	(1.479)	-	(4.178)
Dotaciones	(1.226)	(482)	-	(1.708)
Bajas	797	148	-	945
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.128)	(1.813)	-	(4.941)
Deterioro de valor				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(590)	-	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(590)	-	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2021	4.204	1.899	120	6.223

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	8.033	2.319	10.352
Adiciones	258	63	321
Bajas	-	(507)	(507)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	-	598	598
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8.291	2.473	10.764
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(1.458)	(1.073)	(2.531)
Dotaciones	(1.241)	(424)	(1.665)
Bajas	-	18	18
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.699)	(1.479)	(4.178)
Deterioro de valor			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(590)	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(590)	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2020	5.002	994	5.996

Las principales adiciones del ejercicio 2021 y 2020 se corresponden con la activación de las nuevas instalaciones en los locales de venta del Grupo (“Neinor Store”), así como renovaciones en las oficinas del Grupo.

Es política del Grupo Neinor Homes contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 1.212 miles de euros (283 miles de euros en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

9. Derechos de uso

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5.605	(2.118)	-	3.487
Adiciones /Dotaciones	272	(1.804)	-	(1.532)
Bajas	(941)	941	-	-
Combinación de negocios (Nota 2.8)	103	-	-	103
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5.039	(2.981)	-	2.058

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2019	4.810	(1.516)	-	3.294
Adiciones /Dotaciones	1.745	(1.552)	-	193
Bajas	(950)	950	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5.605	(2.118)	-	3.487

10. Sociedades dependientes y asociadas

En el Anexo I de esta memoria consolidada se detallan las sociedades dependientes y asociadas, así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad Dominante en su capital).

11. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	1.069	78	150	-
Créditos	2.825	1.179	-	-
Fianzas y depósitos constituidos	4.385	4.649	6.214	2.198
Total	8.279	5.906	6.364	2.198

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Terrenos y solares (Nota 19)	486.986	287.898
Promociones en curso	442.437	711.834
Inmuebles terminados	391.651	211.052
Anticipos a proveedores	21.328	24.268
Menos - Pérdidas por deterioro	(19.719)	(26.610)
Total	1.322.683	1.208.442

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 4.866 miles de euros (4.166 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (Notas 4.6 y 4.14).

Las adiciones del ejercicio 2021 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la preconstrucción por importe de 331 millones de euros, habiéndose producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 199 millones de euros (355 millones de euros y 5 millones de euros en el ejercicio 2020 respectivamente).

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021 recoge un importe de 88 millones de euros (Nota 19) correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos (37,4 millones de euros al cierre del ejercicio 2020).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2021 el Grupo ha entregado viviendas de 31 promociones diferentes y tiene 49 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso". En el ejercicio 2020, el Grupo entregó 27 promociones y mantenía 40 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al cierre del ejercicio. Asimismo, durante el ejercicio 2021 se ha traspasado una de las promociones al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" al destinarse su uso al alquiler, siendo la valoración del activo de 32.333 miles de euros habiendo surgido una revalorización por importe de 4.963 miles de euros bajo el epígrafe "Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2021 (Nota 2.8).

Al 31 de diciembre de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del balance de situación consolidado adjunto con un coste neto de 1.295 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” (habiendo sido adquiridos, en mayo de 2021, 311 millones como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes llevada a cabo en mayo de 2021 (Nota 2.8)) y 6 millones de euros relativos a activos “Legacy” (1.177 millones de euros y 8 millones de euros en el ejercicio 2020). Asimismo, al cierre del ejercicio 2021, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por un importe de 21 millones de euros, netos de deterioro, correspondiéndose con activos que están clasificados como “Development” y estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito (24 millones de euros en el ejercicio 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 975 millones de euros (921 millones de euros al 31 de diciembre 2020) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 17).

A finales de octubre de 2020 se acordó por parte de la Sociedad Dominante la prestación a una promotora inmobiliaria tercera de un servicio de comercialización de más de mil viviendas, que ha comenzado durante el ejercicio 2021. El servicio, que incluye tanto la redacción del plan comercial de venta como la estrategia de comunicación y marketing, tiene un coste estimado asociado de 1 millón de euros, aproximadamente, y dará lugar como contraprestación a una remuneración porcentual sobre el precio final de venta de las viviendas en línea con las tarifas comerciales que le son repercutidos por los agentes de la propiedad inmobiliaria al Grupo. Dicho acuerdo incluye asimismo una opción de compra sobre aquellas unidades que resten por comercializar, ejercitable únicamente por la Sociedad Dominante antes del 31 de diciembre de 2023 (plazo ampliable hasta el 31 de diciembre de 2026, siempre y cuando se alcancen ciertos objetivos en relación al número de viviendas comercializadas).

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 103.223 y 108.564 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 (Véase Nota 18).

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.6. El movimiento de la provisión por deterioro asociado a las existencias se indica a continuación para los ejercicios 2021 y 2020 (en miles de euros):

	2021	2020
Saldo al inicio del periodo	26.610	29.793
Dotaciones	173	1.947
Reversiones	(7.064)	(5.130)
Saldo al final del periodo	19.719	26.610

A 31 de diciembre de 2021 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por un experto independiente. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha, asciende a 1.854 millones de euros aproximadamente (1.907 millones de euros si se considerase la valoración de las inversiones inmobiliarias, de los activos legacy y de los activos procedentes de la inversión en HMB), si bien existe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos de la crisis del Covid-19 dado el carácter incierto que cualquier

información basada en expectativas futuras podría dar lugar (1.585 millones de euros a 31 de diciembre de 2020). En esta cifra se incluye el valor de los anticipos de suelo por un importe de 104 millones de euros (51 millones de euros al 31 de diciembre de 2020).

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.6, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo (Nota 6), son la tasa de descuento y los precios de venta. En el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras en relación al actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%.

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo (“development”) y el valor neto contable de las mismas a 31 de diciembre de 2021 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	+1%	-1%	+1%	-1%	+5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(35.858)	37.741	27.187	(29.069)	135.662	(145.818)
Variación de valor neto contable (*)	(4.467)	2.433	2.286	(4.458)	9.482	(27.044)

(*) La valoración contable se basa en coste o valor neto de realización, el menor. Incrementos o disminuciones en el valor neto de realización no van necesariamente acompañados de impactos en el valor contable de las existencias.

Los modelos de valoración de Savills adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad de precios. No obstante, el Grupo ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería de una reducción de 29.069 miles de euros y 145.818 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 4.458 y 27.044 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios de un 1%/ 5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2020 habría supuesto una reducción de 22.130 miles de euros y 110.674 miles de euros, mientras que habría supuesto el registro de deterioros adicionales por importes de 837 y 7.893 miles de euros, respectivamente).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Clientes y efectos comerciales a cobrar	23.969	9.373
Deudores Varios –Anticipos a acreedores	20.712	15.246
Deudores Varios – Prestación de servicios	88	45
Deudores Varios - Personal	16	11
Otros	26.098	261
Deterioro (Nota 22.6)	(150)	(123)
Total	70.733	24.813

El epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluye el importe pendiente de cobro correspondiente al contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. (Nota 1) que asciende a 7.824 miles de euros (7.672 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Asimismo, se incluyen dentro de este epígrafe saldos aplazados relativos a ventas de existencias por importe de 5.400 miles de euros, figurando registrados aquí también saldos deudores relativos a la retasación de obras de urbanización llevadas a cabo en el Sector Playa de Almenara por importe de 3.174 miles de euros y existiendo saldos deudores con partes vinculadas por importe de 5.725 miles de euros (Nota 23).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (véanse Notas 22.1 y 23) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 31 de diciembre de 2021 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 20.712 miles de euros, importe que incluye 10.500 miles de euros de anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (Nota 4.13).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluye a 31 de diciembre de 2021, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad dependiente Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.425 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. Estos importes se encuentran garantizados con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al saldo deudor registrado. El Grupo ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación consolidado.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses, con carácter general, y no existen activos morosos que deban ser objeto de deterioro adicional al ya registrado al cierre del ejercicio.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable. Adicionalmente el Grupo ha evaluado el impacto del COVID en la pérdida estimada de estos activos financieros considerándolo no significativo.

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

A este respecto, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción (Nota 18) se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 39.958 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (19.940 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), que difiere de los importes anticipados (Nota 18) como consecuencia de la tesorería aplicada el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos. Asimismo, los avales (Nota 21) difieren de dichos anticipos, por un lado, al emitirse avales por el total de las cantidades que los clientes entregarán a cuenta durante la obra y no únicamente por los importes efectivamente recibidos, y por otro, al emitirse el aval en un periodo de hasta 30 días después de recibir el anticipo del cliente.

15. Capital y reservas

15.1 Capital social

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hizo una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 10 de mayo de 2021 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 46.156.080 euros, mediante la amortización de 4.615.608 acciones propias ostentadas por la Sociedad Dominante. La reducción de capital fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante. Asimismo, y como consecuencia de la fusión y conforme al régimen y procedimiento de canje derivado de la misma (Nota 3), con fecha 24 de mayo de 2021 la Sociedad Dominante amplió su capital social en un importe de 55.992.160 euros a través de la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 1.455.796 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.988.642 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2020), de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2021		31.12.2020	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	27,67	221.285	28,01	221.285
Adar Capital Partners Ltd	19,11	152.819	19,34	152.819
Bank of Montreal	-	-	5,21	41.154
Cohen & Steers, Inc.	4,98	39.868	-	-
BMO Asset Management Ltd	4,79	38.302	-	-
Resto de Bolsa	43,45	347.612	47,44	374.492
Total	100,00	799.886	100,00	790.050

15.2 Reserva Legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la reserva legal no está completamente constituida.

15.3 Reservas de la Sociedad Dominante y reservas en sociedades consolidadas por integración global

El detalle, por sociedad, de las reservas de la Sociedad Dominante y de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2021 (*)	31.12.2020 (*)
Integración global:		
Sociedad Dominante	64.920	66.211
Neinor Norte, S.L.U.	41.769	17.660
Rental Homes PropCo, S.L.U.	(324)	(297)
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	(15.018)	(15.024)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(2.275)	(1.848)
Neinor Works, S.L.U.	(4.997)	(5.311)
Promociones Neinor 5, S.L.	(5.866)	(5.679)
Neinor Península, S.L.U.	(114.781)	(109.870)
Neinor Sur, S.A.U.	106.628	63.257
Renta Garantizada, S.A.	(13)	-
Sociedades Consolidadas por Integración Global	5.123	(57.112)
Total	70.043	9.099

(*) La Sociedad Dominante tiene asimismo constituida al 31 de diciembre de 2021 una reserva legal por importe de 5.570 miles de euros no incluida a efectos de este desglose (4.773 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). Por otro lado, las reservas consolidadas incluyen la reserva legal de las sociedades dependientes por importe de 20.325 miles de euros (13.534 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 las reservas negativas aportadas por las sociedades dependientes Rental Homes PropCo, S.L.U., Neinor Rental OpCo, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L. tienen su origen principalmente en la diferencia puesta de manifiesto en el momento de la constitución del Grupo Neinor Homes en el ejercicio 2014 entre los valores por los que las participaciones en estas sociedades dependientes fueron aportados al mismo (fueron aportadas por 1 euro, concretamente a la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., su socio directo) y sus valores teóricos contables a la mencionada fecha que eran negativos, considerando el deterioro registrado asociado a la totalidad de sus activos inmobiliarios. En el momento de dicha aportación era intención del Grupo Kutxabank que otras sociedades participadas por la propia Kutxabank realizaran una aportación directa para restablecer su equilibrio patrimonial de modo que no supusiera quebranto para Neinor Norte, S.L.U. Finalmente dicha aportación fue realizada en el año 2015 por Kutxabank directamente a través de una ampliación de capital realizada en Neinor Homes, S.A. previa a su transmisión a Neinor Holdings, S.L.U., ampliación de capital que se realizó en cascada a Neinor Norte, S.L.U. y las sociedades participadas por esta última, entre otras, las citadas sociedades objeto del desequilibrio, subsanando dicha situación antes de la operación Lion descrita en la Nota 1.

En el mes de noviembre de 2015, la Sociedad Neinor Holdings, S.L.U., anterior socio único de la sociedad Neinor Homes, S.A., realizó una aportación de socios a la mencionada sociedad por importe de 1.346 miles de euros. La aportación se realizó en el marco del acuerdo firmado en el mes de diciembre de 2014 entre Kutxabank y Neinor Holdings, S.L.U. explicado en la Nota 1 de esta memoria consolidada adjunta, en concepto de ajuste al precio por restitución de perjuicio por gastos satisfechos por el Grupo a una Junta de Compensación.

15.4 Acciones propias y otras reservas

En la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de marzo de 2017, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Con fecha 4 de mayo de 2017, el Grupo inició un programa de Autocartera a través del cual adquirió un total de 199.406 acciones propias hasta el 20 de septiembre de 2017. Con fecha 22 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A. por el cual realiza compraventa de acciones durante el año.

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. firmó un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se comprometió a adquirir y financiar a requerimiento de la Sociedad Dominante hasta un máximo de 7.900.500 acciones de Neinor Homes, S.A. o hasta un nomenclador equivalente de 100 millones de euros. La liquidación del pago de estas acciones, que conllevaba su entrega física a Neinor Homes, S.A., se estableció inicialmente con fecha 5 de octubre de 2020, devengando un tipo de interés fijo del 3,25%. El contrato determinaba que el volumen diario de compras realizado por la entidad financiera no supera el 15% del promedio diario del volumen negociado en las 30 sesiones anteriores de cotización, de acuerdo con la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Por otro lado, y en relación a dicho contrato, Neinor Homes, S.A. constituyó garantía por medio de la entrega de efectivo que ascendía a 11 millones de euros a 31 de diciembre de 2019, y que se vio incrementada a 25 millones de euros durante los primeros meses del ejercicio 2020. A finales de marzo de 2020 se produjo la liquidación del contrato y de la deuda existente, que ascendía a unos 49 millones de euros aproximadamente, mediante un pago, neto de las garantías entregadas, por importe de 25 millones de euros.

Asimismo, desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo ha iniciado un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un millón de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 10 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante ha

firmado un contrato de liquidez con “JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A.U.”. Del mismo modo, desde el 17 de septiembre de 2021 y por un periodo de 1 año, el Grupo ha iniciado un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un 2,5 millones de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 30 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A..

A 31 de diciembre de 2021, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 3.622.669 (4.645.608 títulos a 31 de diciembre de 2020). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 11,09 euros a 31 de diciembre de 2021 (11,00 euros en 2020).

Durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extendió entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consistía en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produjera la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan. Durante el ejercicio 2020, dicho plan supuso el registro de un gasto de personal de 1.068 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto.

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. Durante el ejercicio 2021, dicho plan ha supuesto el registro de un gasto de personal de 3.399 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto (75 miles durante el ejercicio 2020).

15.5 Distribución de dividendos

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de abril de 2020 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y/o a otras reservas distribuibles por un importe máximo de 40 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante los ejercicios 2020 y 2021, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. Con fecha 7 de enero de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo en efectivo con cargo a la reserva de prima de emisión de 0,5 euros por cada acción con derecho a percibirlo. El pago del referido dividendo ha tenido lugar en marzo de 2021. Asimismo está previsto que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante apruebe durante el ejercicio 2022 la distribución de un dividendo de unos 50 millones de euros, aproximadamente, pudiendo ser incrementado dicho importe a lo largo del propio ejercicio (Nota 29).

16. Provisiones

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2021 y 2020 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2021

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véase Nota 22.4)	Otras Provisiones (véase Nota 22.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	6.350	10.330	16.680
Dotaciones Netas	11.852	25.621	37.473
Combinación de negocios (Nota 2.8)	-	21.366	21.366
Aplicaciones	(6.547)	(13.119)	(19.666)
Trasposos	-	195	195
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11.655	44.393	56.048

A 31 de diciembre de 2020

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véase Nota 22.4)	Otras Provisiones (véase Nota 22.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	3.932	7.273	11.205
Dotaciones Netas	5.513	7.865	13.378
Aplicaciones	(3.095)	(4.808)	(7.903)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	6.350	10.330	16.680

El capítulo "Otras Provisiones" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir en promociones entregadas. Se reconocen en la fecha de la venta de los activos pertinentes, según la mejor estimación del posible gasto realizada por el Grupo y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

Por otra parte, el capítulo "Provisiones corrientes – Para Impuestos" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas con relación a los impuestos devengados y que al cierre de los correspondientes ejercicios se encuentran pendientes de liquidar (principalmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles) así como la provisión correspondiente al IVA no deducible en virtud de la aplicación de la regla de prorrata y pendiente de regularizar.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 se han dotado provisiones por gastos de postventa, gastos a incurrir por comisiones de venta y plusvalías derivado del aumento de las ventas del ejercicio (Nota 22.6).

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, probables o ciertas, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 31 de diciembre de 2021 existen demandas a las sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 34.778 miles de euros (30.507

miles de euros a 31 de diciembre de 2020), principalmente correspondientes a demandas recibidas por importe de 20.180 miles de euros como consecuencia de la resolución de contratos de obra por incumplimiento, los cuales incluyen 9.562 miles de euros correspondientes a certificaciones y retenciones pendientes de pago registradas en el pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre del 2021. La cuantía restante (10.618 miles de euros) no ha sido provisionada al considerar los Administradores el riesgo relacionado con este litigio como posible. En opinión de los Administradores y sus asesores legales, no se han cumplido en plazo las circunstancias que ameritan para entender que ha de realizarse la adquisición, siendo el riesgo asociado a un desenlace desfavorable al Grupo considerado no significativo. Al 31 de diciembre de 2021, y en relación con el resto de litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha dotado provisión por este concepto por importe de 4.731 miles de euros (830 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), correspondientes a los considerados como probables mientras que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos.

17. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

17.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Préstamos hipotecarios (*)	44.815	-
Otros créditos (*)	-	70.659
Total a largo plazo	44.815	70.659
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 23):		
Deuda por intereses	509	584
Préstamos hipotecarios (*)	209.683	240.948
Líneas de IVA	3.371	2.101
Otros créditos (*)	383	18.702
Total a corto plazo	213.946	262.335

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deuda por importe de 4.408 miles de euros (6.552 miles de euros en el ejercicio 2020).

El detalle por vencimientos de las partidas anteriores, es el siguiente:

Ejercicio 2021

Vencimientos previstos:	31.12.21
2022	163.563
2023	18.182
2024	30.258
2025 y siguientes	46.758
Total por vencimiento	258.761

Ejercicio 2020

Vencimientos previstos:	31.12.20
2021	36.160
2022	83.574
2023	32.012
2024 y siguientes	181.248
Total por vencimiento	332.994

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior por importe de 254.498 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose los citados suelos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2022 y 2054.

En la mayor parte de dichos préstamos, determinadas sociedades consolidadas (véase Anexo I) actúan como garantes solidarios.

Concretamente, el Grupo ha contratado 23 nuevos préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2021 con límite de 197.212 miles de euros, de los que se ha dispuesto un importe de 58.761 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de un préstamo contratado durante ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2021, el principal préstamo hipotecario dispuesto del Grupo se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “SAREB”) cuyo coste amortizado asciende a 47.488 miles de euros. Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en el registro mercantil de la fusión (descrita en la Nota 2.8), acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión ha sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2022	11.324
31 de julio de 2023	11.324
31 de julio de 2024	14.155
31 de julio de 2025	14.788
Total	51.591

En relación con dicha financiación, con fecha 16 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. aprobó la emisión de warrants a favor de SAREB acordados en el marco del acuerdo de refinanciación suscrito entre las partes con fecha 29 de julio de 2020. Dichos warrants conferían a su titular el derecho suscribir hasta un máximo de 2.003.552 nuevas acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A., hasta alcanzar una participación máxima del 1% de su capital social, siendo objeto de cancelación con fecha 4 de noviembre de 2021, una vez se otorgó escritura pública sobre la cancelación de los warrants de Avenue (Nota 2.8).

Por último, con fecha 16 de diciembre de 2021 se ha otorgado un préstamo hipotecario por parte de Natixis, S.A. Sucursal en España, Natixis Assurances Investments in Real Assets-Real Estate Compartment, Novo Banco, S.A. Succursale Luxembourg y BNP Paribas European real Estate Debt Fund II, a las sociedades del Grupo Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Remate las Cañas, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U y Quabit Peñalara, S.L.U., por un importe total de 100 millones de euros, para la financiación de los costes de construcción de promociones que se destinarán a la línea de negocio de alquiler, habiéndose constituido para la firma del contrato derecho real de prenda de primer rango sobre la totalidad de los derechos de crédito relativos a la cuenta bancaria abierta para dicha financiación y sobre los derechos de crédito que pudieran surgir de algunos de los contratos relacionados con la construcción de las promociones. El préstamo, que tendrá una duración inicial de 3,25 años, devengará un tipo de interés Euribor más un diferencial del 2,75%, habiéndose fijado un compromiso de cumplimiento del ratio denominado "Ratio LTC", entendido como el cociente entre los importes dispuestos del préstamo sobre los costes de construcción de las promociones financiadas, el cual debe de ser inferior al 55%, así como compromisos de cumplimiento del ratio denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el valor de mercado de los inmuebles, tanto en relación a los activos y la deuda global del Grupo como en relación a los activos relacionados con el préstamo y la deuda vinculada a estos, los cual deben ser inferiores al 40% y al 60%, respectivamente. El vencimiento del préstamo podrá ser objeto de extensión por un plazo adicional de 1,25 años, con una ligera reducción del diferencial asociado a la financiación, si bien ello dará lugar a la necesidad de cumplimiento de covenants y formalización de garantías adicionales. A 31 de diciembre de 2021 no se ha producido la disposición de ningún saldo, si bien antes de que se produzca la primera disposición, se deberán construir hipotecas inmobiliarias de primer rango sobre los activos financiados y las sociedades dependientes del Grupo beneficiarias de la financiación, o en su defecto Neinor Península, S.L.U. y Neinor sur, S.A.U., deberán formalizar un contrato marco de operaciones financieras que dé cobertura en forma de "CAP" sobre el tipo de interés asociado al 75% de la financiación.

Líneas de IVA

Este epígrafe recoge el saldo dispuesto de un crédito recibido por el Grupo, para la financiación del IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos, el cual fue recibido en 2015 y novado por periodos anuales, estando por tanto establecido su vencimiento en 2022 y devengando un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito asciende a 15 millones de euros, habiéndose dispuesto 3.371 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (2.101 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). En garantía de la devolución de esta financiación, se constituyó un derecho de prenda a favor de las entidades financiadoras con relación a los créditos que en virtud del IVA soportado en estas operaciones se deriven para la Administración Pública (véase Nota 20).

Del mismo modo, con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tiene una duración de un año y devenga un tipo de interés de mercado. El límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto de saldo al 31 de diciembre de 2021 y de 2020. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

Otros créditos

Con fecha 28 de agosto de 2017, el Grupo firmó un acuerdo de financiación con J.P. Morgan por un importe de 150 millones de euros, con una duración inicial de un año, pudiendo ser prorrogado hasta 12 meses adicionales. Esta financiación podía ser dispuesta por las sociedades del grupo Neinor Norte, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U. y Neinor Península, S.L.U., actuando Neinor Homes S.A. únicamente como garante de esta deuda. Con la finalidad principal de amortizar este préstamo y mejorar la estructura financiera del Grupo, en abril de 2019 se firmó un contrato de financiación con la entidad financiera Deutsche Bank por importe máximo de 75 millones de euros, figurando Neinor Sur, S.A.U. como prestamista y Neinor Homes, S.A., Neinor

Península S.L.U. y Neinor Norte, S.L.U. como garantes. Dicho préstamo tenía como vencimiento inicial abril de 2020, prorrogable a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplieran ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas). Con fecha 29 de enero de 2020 se suscribió un contrato de novación ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien también podía ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros, aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplieran condiciones similares a las previstas en el contrato original. A este respecto, el Grupo amortizó durante el ejercicio 2020 anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con uno de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022. El préstamo, que a 31 de diciembre de 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, ha sido objeto de amortización anticipada con fecha 29 de abril de 2021 con los fondos dispuestos a través de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante (Nota 17.2).

En abril de 2020, la Sociedad Dominante contrató financiación por importe de 40 millones de euros sin garantías hipotecarias, cuyo vencimiento final se produciría en abril de 2023, con un primer año de carencia en cuanto a principal. Dicha financiación ha sido asimismo objeto de amortización anticipada con fecha 29 de abril de 2021 con los fondos dispuestos a través de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante (Nota 17.2).

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

En relación a la financiación externa suscrita y dispuesta por el Grupo y desglosada en los apartados anteriores, el Grupo posee diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a los préstamos y líneas de crédito, entre las que destacan las siguientes:

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe ser inferior a un rango situado entre el 35-45%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring de IVA, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

El Grupo no incumplía con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 31 de diciembre de 2021.

Otros

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 8.242 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, cuyo límite asciende a 98.550 miles de euros a dicha fecha (18.249 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, cuyo límite ascendía a 95.366 miles de euros).

Todos los préstamos y créditos en vigor a 31 de diciembre de 2021 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 1,2% y 3,25% en el ejercicio 2021 (entre el 0,85% y 3,50% en el ejercicio 2020). El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2021 y 2020 asciende a 2,49% y 3,06%, aproximada y respectivamente (si se hubiera calculado sin considerar los bonos emitidos durante el ejercicio 2021 el coste medio de la deuda para el ejercicio 2021 habrían sido de 1,81%).

Al 31 de diciembre de 2021 las sociedades del Grupo tienen líneas de IVA y de factoring no dispuestas por importe total de 27 millones de euros (28 millones de euros al 31 de diciembre de 2020).

Por último, se incluye a continuación una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por las actividades de financiación distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

Ejercicio 2021

	31/12/2020	Combinación de negocios (Nota 2.8)	Flujos de caja	Sin Impacto de Flujos			31/12/2021
				Variación en valor razonable	Reclasificaciones	Otros (*)	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	70.659	25.250	(44.253)	-	(6.435)	(406)	44.815
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	262.335	252.707	(274.077)	-	6.435	(33.454)	213.946
Total pasivos de actividades de financiación	332.994	277.957	(318.330)	-	-	(33.860)	258.761

(*) Incluye la transmisión del activo del que era titular Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U., por un importe aproximado de 32 millones de euros (Nota 2.8).

Ejercicio 2020

	31/12/2019	Flujos de caja	Sin Impacto de Flujos			31/12/2020
			Variación en valor razonable	Reclasificaciones	Otros (Nota 15.4)	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	50.000	20.659	-	-	-	70.659
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	315.700	(28.419)	-	-	(24.946)	262.335
Total pasivos de actividades de financiación	365.700	(7.760)	-	-	(24.946)	332.994

17.2 Otros pasivos financieros

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podrán ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros,

quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devenguen un tipo de interés fijo anual del 4,5%, que será pagadero semestralmente (a 31 de diciembre de 2021 los gastos financieros asociados al bono han ascendido a 9 millones de euros). Los bonos, que han sido admitidos a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda, se encuentran garantizados por el emisor (Neinor Homes, S.A.) y algunas de sus sociedades dependientes (Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.) que actúan como garantes y sobre las que se han constituido prendas en relación a sus acciones/participaciones, habiéndose constituido asimismo prendas sobre los saldos deudores intragrupo (si los hubiera) que le sean adeudados al emisor o a las sociedades garantes. El Grupo ha utilizado y utilizará (en el caso de la línea de negocio de alquiler de viviendas) los fondos de la emisión para:

- Amortizar 152,6 millones de euros de deuda de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. y de sus filiales (Nota 2.8).
- Amortizar la deuda firmada con la entidad financiera Deutsche Bank que al cierre del ejercicio 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, así como dos contratos de financiación por importes de 15 y 25 millones de euros formalizado por la Sociedad Dominante con Banco Santander.
- La realización de inversiones en relación con la línea de negocio de alquiler de viviendas.
- Pagar honorarios, comisiones y gastos directamente relacionados con la emisión de la deuda por un importe aproximado de 7 millones de euros, que han sido deducidos del coste de la deuda.

Además del uso de los fondos brutos de la emisión indicado, el Grupo tiene previsto destinar una cantidad igual a los fondos netos de la emisión a proyectos residenciales que ayuden en la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y que tengan un claro impacto positivo en el medio ambiente.

Asimismo, y en relación con la emisión de los bonos, con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving por un importe de hasta 50 millones de euros, que tendrá asimismo como vencimiento el año 2026, habiéndose establecido las mismas garantías descritas para los bonos. La línea de crédito, que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial que se establecerá dentro de un rango del 2,5% al 3,25% en función del "Ratio LTV", no habiéndose dispuesto ningún saldo a 31 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, este epígrafe incluye, principalmente:

- El importe variable pendiente de pago por la adquisición del 75% de las participaciones del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L., registrado a coste amortizado por importe de 2.661 miles de euros (Notas 2.8 y 18).
- Los pasivos por correspondientes a los activos arrendados que posee el Grupo, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 2.058 miles de euros, figurando registrada la deuda asociada a estos arrendamientos bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del balance consolidado adjunto por importes de 1.769 y 593 miles de euros, respectivamente (Nota 18). Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos están fijados desde 2022 hasta 2027.

18. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Bonos (Nota 17.2)	294.400	1.549	-	-
Pasivos por arrendamientos (Nota 17.2)	593	1.769	2.148	1.609
Fianzas y depósitos recibidos	446	1.990	1	337
Otros pasivos financieros (Nota 17.2)	2.822	1.083	2.557	-
Otros pasivos financieros	298.261	6.391	4.706	1.946
Remuneraciones pendientes de pago	-	5.991	-	3.602
Anticipos de clientes (Nota 12)	-	103.223	-	108.564
Otros pasivos corrientes	-	109.214	-	112.166
Total bruto	298.261	115.605	4.706	114.112

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

19. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Al 31 de diciembre de 2021 este epígrafe incluía, adicionalmente, un importe de 88.075 miles de euros correspondientes a la parte del precio aplazado con relación a la compra de suelos (37.351 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) (Nota 12).

Asimismo, este epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado incluye al 31 de diciembre de 2021 un importe de 49.812 miles de euros (40.918 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	57	51
Ratio de operaciones pagadas	60	55
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	23
	Miles de euros	Miles de euros
Total de pagos realizados	498.772	411.262
Total de pagos pendientes (*)	56.511	55.606

(*) El total de pagos pendientes de ambos ejercicios no incluye las retenciones practicadas a contratistas en señal de garantías, las cuentas a pagar por las compras aplazadas de suelos, así como las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio. Adicionalmente, no se incluye el saldo pendiente relacionado con litigios en curso (Nota 16).

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores”, “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores, empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación, no habiéndose considerado en estos cálculos los pagos aplazados descritos en la Nota 12.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2021 y 2020, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 30 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

20.1 Normativa aplicable y Grupo fiscal consolidado

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U.

Con motivo de la salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. y la consiguiente pérdida de participación por parte de Neinor Holdings, S.L.U., se produjo la ruptura del anterior grupo fiscal. Con fecha 3 de noviembre de 2017, la Administración aprobó la composición del nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A., y número 02117BSC. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos a 1 de enero de 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. En todo caso, debe de tenerse en cuenta que los créditos fiscales que en el Grupo Fiscal anterior tenían la consideración de créditos fiscales generados dentro del Grupo, mantienen esta naturaleza en el nuevo Grupo Fiscal.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Neinor Norte, S.L.U., en su condición de Socio Único de Promociones Neinor 1, S.L.U. (actualmente denominada Rental Homes PropCo, S.L.U.), Promociones Neinor 2, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Rental OpCo, S.L.U.), Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Works, S.L.U.) y Promociones Neinor 5, S.L., decidió modificar el domicilio social de las sociedades anteriormente descritas, el cual ha pasado a estar fijado en Madrid. Como consecuencia de ello, y al no cumplir los requisitos para la consolidación fiscal foral, con fecha 20 de diciembre de 2017, Neinor Homes, S.A. como cabecera del Grupo Fiscal comunicó a la Administración que la normativa aplicable a las mencionadas sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017 sería la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2021 y 2020 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad Dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por otro lado, con fecha con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes Propco, S.L, Neinor Rental Opco, S.L., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L. U. y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20 (Nota 20). En abril y octubre de 2021, se hicieron las comunicaciones oportunas a la administración tributaria para que formasen parte también de dicho grupo fiscal las siguientes sociedades: Renta Garantizada, S.A., Residencial Nuevo Levante, S.L., Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Bulwin Investment Socimi, S.A., Grupo Mediterráneo Costa Blanca S.L., Quabit Quality Homes, S.L.U., Quabit Premier, S.L., Quabit Sant Feliu, S.L., El Balcon de las Cañas, S.L., Quabit Casares, S.L., Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 1, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 2, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 3, S.L.U., Quabit Remate Las Cañas, S.L.U., Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U., Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sup-R6, S.L.U., Quabit Finance, S.A.U., Quabit Finance Assets, S.L.U., Quabit Gregal, S.L.U., Quabit Poniente, S.L.U., Quabit Siroco, S.L.U., Quabit Terral, S.L.U., Quabit Mistral, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U., Quabit Tramontana, S.L.U., Quabit Aneto, S.L.U., Global Quabit, S.L.U., Quabit Alcarria, S.L.U., Quabit Distrito Centro, S.L.U., Quabit Corredor de Henares, S.L.U., Quabit Moncloa, S.L.U., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Hortaleza, S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L., Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U., Global Quabit Málaga, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Global Quabit Norte, S.L.U., Global Quabit Azuqueca, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Almanzor, S.L.U., Quabit Teide, S.L.U., Quabit Peñalara, S.L.U., Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Las Lomas De Flamenco, S.L.U., Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Freehold Properties, S.L.U., Quabit Freehold Properties Levante, S.L., Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U., Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U., Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U., Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U., Quabit Freehold Properties Este, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit El Vado, S.L.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Veleta, S.L.U., Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U., B2R Proptech, S.L.U., Style Living Gestión, S.L.U. y Quabit Construcción, S.A. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2021, salvo las sociedades dependientes adquiridas como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) cuya fecha de tributación en el Grupo Fiscal comenzó en mayo de 2021, de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, Quabit Inmobiliaria, S.A. encabezaba al cierre del ejercicio 2020 el Grupo Fiscal con número 131/07, que tributaba en régimen de consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y del que formaban parte la práctica totalidad de sus sociedades dependientes al ostentar directa o indirectamente un porcentaje de participación superior al 80% y tener estas su domicilio fiscal en territorio común. La extinción vía disolución sin liquidación de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha implicado que el período impositivo del grupo fiscal del que era dominante haya finalizado en la fecha de su extinción, obligando asimismo a que las sociedades dependientes concluyan su período impositivo en esa misma fecha, sin perjuicio de la posterior integración efectuada en el Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U.

20.2 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes tienen abiertos a inspección fiscal los principales impuestos que le son aplicables. A este respecto, la Norma Foral 11/2013 establece que podrán ser comprobadas todas aquellas deducciones y bases imponibles generadas en los ejercicios anteriores sin límite temporal cuando sean usadas en cualquiera de los ejercicios abiertos a inspección. Sin embargo, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre limita dicho plazo de comprobación a 10 años.

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse el régimen de prorrateo especial regulado en el artículo 106 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 106 de la Norma Foral 7/1994 del Impuesto sobre el Valor Añadido, de 14 de diciembre), el cual establece que únicamente podrán deducirse íntegramente las cuotas impositivas soportadas en la adquisición de bienes o servicios utilizados exclusivamente en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción, por el contrario no será deducible el IVA soportado en operaciones que no generan derecho a deducción y se aplicará la prorrateo general sobre los gastos comunes.

Con fecha 28 de junio de 2017 se notificó a algunas sociedades del Grupo por parte de la Agencia Tributaria el inicio de actuaciones de comprobación e investigación por los siguientes conceptos y periodos:

- Impuesto sobre el Valor Añadido de Neinor Península, S.L.U. de los periodos 2015 y 2016.
- Impuesto sobre Sociedades de Neinor Península, S.L.U. del periodo 2015.
- Impuesto sobre el Valor Añadido de Neinor Sur, S.A.U. de los periodos 2014, 2015 y 2016.
- Impuesto sobre Sociedades de Neinor Sur, S.A.U. de los periodos 2012 a 2015.

Durante el mes de enero de 2019 le fueron comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros, registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Si bien, durante el mes de febrero de 2019 se presentó un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, determinaron el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del balance de situación consolidado. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, que no se encuentran provisionados, considerándose que el recurso administrativo presentado por el Grupo tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se ha visto asimismo refrendado por los asesores fiscales externos del Grupo.

Del mismo modo, en octubre de 2018, se firmaron actas de inspección en conformidad relativas al impuesto sobre sociedades de Neinor Sur, S.A.U. regularizándose las bases imponibles negativas correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 por importes de 426 miles de euros, 836 miles de euros y 187 miles de euros respectivamente, sin que ello haya tenido impacto alguno en los estados financieros consolidados del Grupo.

Con fecha 17 de febrero de 2020 se inició un procedimiento de comprobación limitada por parte de la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía en relación con la sociedad Neinor Península, S.L.U., por el concepto Impuesto sobre Sociedades, ejercicios 2016 y 2017, habiéndose firmado en julio de 2020 el acta de conformidad por el representante de la Compañía, no derivándose contingencia fiscal al respecto.

Por otro lado, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende a 2.171 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (“AEAT”) en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (614 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros), que ya han sido abonados a la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Por otra parte, la AEAT planteó asimismo en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 por dicha sociedad (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades. Quabit Inmobiliaria, S.A. presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC), recibiendo en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Se ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido el auto que declare la admisión o inadmisión de dicho recurso.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección. A este respecto, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo y la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 no computará a efectos de los plazos de prescripción establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por lo que los plazos habituales de prescripción se vieron ampliados en 78 días adicionales.

20.3 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	31.12.2021				31.12.2020			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA (Nota 17.1)	-	6.681	-	21.956	-	4.898	-	25.491
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades (*)	-	1.483	-	7.513	-	652	-	17.324
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	1.964	-	-	-	1.799
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	821	-	-	-	617
Activos por impuesto diferido	98.319	-	-	-	25.355	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	5.130	-	-	-	271	-
Total	98.139	8.164	5.130	32.254	25.355	5.550	271	45.231

(*) Incluye el saldo pendiente de pago correspondiente a las actas fiscales recurridas y provisionadas (Nota 20.2).

20.4 Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros			
	Grupo Foral 02117BSC	Grupo Estatal 5/20	Otras Sociedades (Territorio Común) y ajustes de consolidación	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	25.020	90.395	7.731	123.146
Diferencias permanentes	14	518	-	532
Diferencias temporales	774	(6.147)	(12.477)	(17.850)
Base imponible fiscal previa agregada	25.808	84.766	(4.746)	105.828
Compensación BIN	-	(18.970)	-	(18.970)
Base imponible fiscal	25.808	65.796	(4.746)	86.858
Tipo impositivo	24%	25%	25%	-
Impuesto devengado	6.194	16.449	-	22.643
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	-	-	-
Activación Impuestos Diferidos	(4.186)	(4.757)	2.219	(6.724)
Baja Impuestos Diferidos	-	4.404	-	4.404
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	(651)	639	(20)	(32)
Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades	1.357	16.735	2.199	20.291

A 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Grupo Foral 02117BSC	Grupo Estatal 5/20	Otras Sociedades (Territorio Común) y ajustes de consolidación	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	42.943	48.238	(482)	90.699
Diferencias permanentes	745	18	-	763
Diferencias temporales	1.576	2.167	582	4.325
Base imponible fiscal previa agregada	45.264	50.423	100	95.787
Compensación BIN	-	(12.607)	-	(12.607)
Base imponible fiscal	45.264	37.816	100	83.180
Tipo impositivo	24%	25%	25%	-
Impuesto devengado	10.863	9.454	25	20.342
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	-	-	-
Activación Impuestos Diferidos	(378)	(2.411)	(508)	(3.297)
Baja Impuestos Diferidos	408	3.062	-	3.470
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	(44)	28	84	68
Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades	10.849	10.133	(399)	20.583

Los ajustes por diferencias permanentes incluidos en el cuadro anterior se corresponden, principalmente, con determinados gastos registrados en el período que no se consideran deducibles (véase Nota 16). Por su parte el Grupo, en atención a criterios conservadores susceptibles de ser aplicados por la Administración Tributaria, considera deducibles sólo los deterioros de existencias para los que cuenta con una tasación realizada por un tercero experto independiente en el momento de presentar la declaración.

20.5 Bases Imponibles Negativas

El detalle de las bases imponibles de las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros		Vencimiento
	No registradas	Registradas	
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):			
Ejercicio 2008	35.824	67.234	2038
Ejercicio 2009	109.148	-	2039
Ejercicio 2010	99.999	-	2040
Ejercicio 2011	68.205	-	2041
Ejercicio 2012	29.622	-	2042
Ejercicio 2013	-	-	2043
Ejercicio 2014	-	-	2044
Ejercicio 30 de junio 2015	-	-	2045
Ejercicio 31 de diciembre 2015	-	-	2045
Ejercicio 2016	54.692	-	2046
Ejercicio 2017	15.755	-	2047
Ejercicio 2018	11.481	-	2048
Ejercicio 2019	12.066	-	2049
Ejercicio 2020	46.355	-	2050
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Común):			
Ejercicio 2007	3.215	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2008	6.457	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2009	5.293	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2010	6.505	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2011	8.680	892	Sin vencimiento
Ejercicio 2012	20.037	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2013	1.641	4.338	Sin vencimiento
Ejercicio 2014	222	-	Sin vencimiento
Ejercicio 30 de junio 2015 (*)	-	5.697	Sin vencimiento
Ejercicio 31 de diciembre 2015 (*)	1.695	18.690	Sin vencimiento
Ejercicio 2016	39.644	21.627	Sin vencimiento
Ejercicio 2017	56.378	10.873	Sin vencimiento
Ejercicio 2018	30.947	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2019	27.628	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2020	24.626	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2021 (hasta 19 de mayo de 2021)	51	-	Sin vencimiento
Total (**)	716.166	129.351	

(*) Se incluye bases imponibles que se encuentran sujetas a inspección por un importe de 30.059 miles de euros (Nota 20.2)

(**) Como consecuencia de la combinación de negocios (Nota 2.8), las bases imponibles negativas pendientes de compensación han aumentado en 652.742 miles de euros, de las cuales se han registrado 12,4 millones de euros en cuota a la fecha de combinación de negocios (65 millones de euros en base) (Nota 2.8).

De acuerdo con la normativa vigente, y para las bases imponibles negativas sin vencimiento detalladas en el cuadro anterior (Territorio Común), podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con ciertos límites de la base imponible previa a su compensación, en función de la cifra de negocios con un mínimo de un millón de euros, teniendo en cuenta "Importe neto de la cifra de negocios" del Grupo.

En relación con las bases imponibles negativas con vencimiento desglosadas en el cuadro anterior, señalar que no existe límite anual a su compensación con las bases imponibles previas de cada ejercicio. En este mismo sentido, las BINs pendientes de aplicación que fueron generadas conforme a normativa foral por las sociedades que han trasladado su domicilio a Territorio Común, podrán seguir aplicándose en los períodos impositivos siguientes en los que pasen a tributar de acuerdo con la normativa de Territorio Común, con arreglo a los límites cuantitativos, cualitativos y temporales establecidos en su normativa de nacimiento, razón por la cual figuran con vencimiento en el cuadro anterior (30 años) desde su generación.

Hasta el ejercicio 2018, el Grupo no registraba los activos por impuestos diferidos correspondientes a estas bases imponibles negativas ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el entorno económico generaba aún cierta incertidumbre ante la ausencia de consolidación de tendencias sectoriales, de modo que, su recuperabilidad por parte del Grupo y por tanto de las sociedades individualmente consideradas no se encontraba razonablemente asegurada.

Durante el ejercicio 2018, se realizó una revaluación y en concreto para la sociedad Neinor Sur, S.A.U., se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente. A este respecto esta sociedad ha conseguido obtener durante el ejercicio 2021 un resultado de explotación positivo por importe de 86.161 miles de euros (63.416 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) y el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado, existiendo una adecuada visibilidad sobre la cifra de ventas de los próximos tres ejercicios de acuerdo con los grados de preventas alcanzados en las promociones en desarrollo. Asimismo, durante el ejercicio 2020, el Grupo consideró que para la sociedad Neinor Works, S.L.U. se encuentra razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente, habiéndose obtenido un resultado positivo antes de impuestos de 356 miles de euros al cierre del ejercicio 2021 (121 miles de euros al cierre del ejercicio 2020), derivado de actividad de gestión y supervisión de la construcción de 4 de las promociones del Grupo. Este criterio supuso el registro de un ingreso por importe de 220 miles de euros, neto de bases imponibles negativas compensadas, con abono al epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2020.

Por el contrario, en relación a otras sociedades dependientes del Grupo se ha tomado en consideración que los resultados de explotación de estas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de "legacy" de sus activos y, por tanto, la obtención de ganancias futuras no se encuentra lo suficientemente contrastada, dando lugar a que se mantenga el criterio seguido hasta el momento y se estime razonable no registrar activos diferidos de estas sociedades, dado que su recuperabilidad no se encuentra razonablemente asegurada.

Por otro lado, y como consecuencia del proceso de asignación del precio de compra ligado a la combinación de negocios de Quabit Inmobiliaria, S.A. se han identificado activos por impuesto diferido ligados a dicha operación por importe de 68 millones de euros (Nota 2.8), de los que 12,4 millones de euros se corresponden con bases imponibles negativas, al determinarse como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitirán su compensación.

20.6 Deducciones

El Grupo posee deducciones no activadas a 31 de diciembre de 2021 por importe de 981 miles de euros (59 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

20.7 Impuestos diferidos

Al amparo de la normativa fiscal vigente aplicable a las sociedades del Grupo pueden surgir determinadas diferencias temporales que deben ser tenidas en cuenta en la estimación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios.

El movimiento del ejercicio de las diferencias temporales activadas ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.20	Combinación de negocios (Nota 2.8)	Adiciones	Retiros	Otros movimientos	31.12.21
Diferencias temporales	5.568	53.587	7.918	(276)	-	66.797
Total impuestos diferidos de activo	5.568	53.587	7.918	(276)	-	66.797

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	31.12.19	Adiciones	Retiros	Otros movimientos	31.12.20
Diferencias temporales	3.937	4.676	(3.470)	425	5.568
Total impuestos diferidos de activo	3.937	4.676	(3.470)	425	5.568

Existen a 31 de diciembre de 2021, impuestos anticipados no registrados por importe de 83.980 miles de euros (en base) (41.407 miles a 31 de diciembre de 2020) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados, de las cuales 58 millones de euros son consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8).

20.8 Otras cuestiones de relevancia fiscal

El 30 de diciembre de 2020, mediante la Ley 11/2020 fueron aprobados los Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, por la que se modificó la Norma de Impuesto sobre Sociedades con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021. El cambio más relevante consistió en la limitación al 95% de la exención sobre dividendos y plusvalías regulada en el artículo 21 de la Ley de Impuesto sobre Sociedades en Régimen Estatal. El impacto que se derivará de la anterior medida representa estimativamente un tipo impositivo del 1,25% del valor del dividendo distribuido o de la plusvalía generada en la transmisión de participaciones (impacto calculado a partir del 5% establecido en la limitación de la exención, multiplicado por el tipo impositivo general del Impuesto sobre Sociedades, el 25%).

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2021, aparte de lo indicado en la Nota 17 sobre garantías hipotecarias y prendas constituidas, el Grupo tiene prestados avales por importe de 121.280 miles de euros (158.921 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), de los que 50.536 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (38.527 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y 70.744 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (120.393 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han entregado un aval de 3 millones de euros al existir una demanda en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 20.2).

Asimismo, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2021 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 54.815 miles de euros (36.387 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que surjan pasivos diferentes a los reflejados en las presentes cuentas anuales consolidadas que puedan suponer una salida de recursos para el Grupo derivados de los mencionados avales.

22. Ingresos y gastos

22.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue (Nota 6):

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Legacy	2.351	3.544
Development	882.831	545.151
Gestión de activos – (Nota 13)	24.394	23.572
Rental	4.725	534
Total	914.301	572.801

En virtud de lo estipulado en el contrato de prestación de servicios firmado entre la Sociedad Dominante y determinadas sociedades del Grupo Kutxabank con fecha 14 de mayo de 2015, el Grupo ha facturado durante el ejercicio 2021 un importe de 24.394 miles de euros a las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank (23.572 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios ha sido realizada en España.

A la fecha de cierre del balance de situación consolidado, las cuotas de arrendamiento mínimas que el Grupo ha contratado con los distintos arrendatarios en su condición de arrendador no resultan significativas.

22.2 Coste de ventas

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Coste de ventas	671.312	413.735
Terrenos y solares	13.977	10.852
Promociones en curso y edificios terminados	657.335	402.883

22.3 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Sueldos, salarios y asimilados (*)	27.488	18.326
Indemnizaciones (Nota 6)	2.935	(32)
Seguridad Social	4.789	3.438
Otros gastos sociales	432	290
Total	35.644	22.022

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios se han registrado gastos de crecimiento ligados a incentivos que ascienden a 1,3 millones de euros.

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se ha aprobado un bonus extra por superar los objetivos del plan de negocio del Grupo por unos 2 millones de euros. Además, en el epígrafe de “Sueldos, salarios y asimilados” se incluye un importe de 3.582 miles de euros correspondientes a los planes de incentivos (de estos incentivos 282 miles de euros son de la participada Neinor Península, S.L.U.) (1.790 en el ejercicio 2020) (veáanse Notas 4.19, 15.4 y 24). Por otro lado, en el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, se aprobó un incentivo adicional por el cumplimiento de los objetivos previstos en el plan de negocio en una situación excepcional como fue la vivida durante el ejercicio 2020 como consecuencia del Covid-19 (Nota 28), lo que supuso el devengo de un incentivo salarial pagadero en efectivo por importe de 1.250 miles de euros. Por último, los gastos por indemnizaciones por importe de 2,9 millones de euros surgen como consecuencia de la reestructuración llevada a cabo tras las combinación de negocios con quabit Inmobiliaria, S.A. (Notas 2.8 y 6.2).

A 31 de diciembre de 2021 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 84 y 32 respectivamente (23 personas a cierre del ejercicio 2020 para Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2021 el número medio de personas empleadas para Neinor Homes de 320 (284 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2021 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 113 y 37 personas respectivamente (27 personas a cierre del ejercicio 2020 para Renta Garantizada S.A.), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2021 y 2020 para Neinor Homes, el siguiente:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	102	144	246	87	139	226
Titulados medios	56	28	84	40	22	62
Total	158	172	330	127	161	288

Al 31 de diciembre de 2021, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 (3 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2020).

22.4 Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Arrendamientos y cánones	1.123	256
Reparaciones y conservación	2.364	1.214
Servicios profesionales independientes	36.794	20.295
Transportes	5	13
Primas de seguros	1.296	764
Servicios bancarios	1.791	1.338
Publicidad y comercialización	4.336	2.685
Suministros	865	275
Otros servicios exteriores	3.316	2.502
Tributos (véase Nota 16)	13.319	7.337
Total (*)	65.209	36.679

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios se han registrado unos gastos de crecimiento en servicios exteriores que ascienden a 1,8 millones de euros.

El capítulo “Servicios de profesionales independientes” del cuadro anterior incluye, principalmente, las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas propias y de servicing.

22.5 Aportación al resultado atribuible a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 atribuidos a la Sociedad Dominante, ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Integración global (*)		
Sociedad Dominante	6.277	7.868
Neinor Norte, S.L.U.	18.498	24.126
Rental Homes PropCo, S.L.U.	4.236	(27)
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	1	6
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(554)	(427)
Neinor Works, S.L.U.	307	314
Promociones Neinor 5, S.L.	(443)	(187)
Neinor Península, S.L.U.	(2.063)	(4.911)
Neinor Sur, S.A.U.	55.021	43.371
Renta Garantizada, S.A.	229	(13)
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	8.703	-
Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria (Nota 2.8)	12.821	-
Total	103.033	70.120

(*) Existen ajustes de consolidación como consecuencia de que el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes para actualizar el valor razonable de los inmuebles adquiridos con la adquisición de Sardes Holdco, S.L.U., surgiendo un ajuste de consolidación por importe de 12 millones de euros. Asimismo, existen ajustes de consolidación derivados de la aplicación de la NIIF 9 y de la NIIF 16 que ascienden a 395 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (99 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

22.6 Variación de las provisiones de tráfico

El desglose del epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

	Miles de euros – Ingreso/ (gasto)	
	31.12.2021	31.12.2020
Variación de las provisiones de tráfico - Otros		
Deterioro de existencias (Nota 12)	(173)	(1.947)
Deterioros por insolvencias (Nota 13)	(472)	(388)
Dotaciones netas por provisiones de postventa	(12.460)	(4.459)
Deterioros/Reversiones por otras provisiones	(2.135)	6.063
Total variación de las provisiones de tráfico	(15.240)	(731)

En el ejercicio 2021 el Grupo ha provisionado un importe de 12.460 miles de euros por gastos de reparaciones adicionales a incurrir en promociones entregadas durante este último período del ejercicio 2021.

Por otro lado el grupo logró finalizar y entregar más obras de las previstas en su plan de negocio del ejercicio, las obras ejecutadas durante el ejercicio 2020 se vieron afectadas por la parada de actividad entre el 30 de marzo y el 13 de abril en base a RDL 10/200 de marzo, así como por la ralentización en los avances de obra causada por la situación de emergencia sanitaria vivida, lo que implicó la entrega de muchas de las promociones durante el último mes del ejercicio. En consecuencia, el Grupo dotó una provisión por importe de 3,1 millones de euros por gastos de reparaciones adicionales a incurrir en promociones entregadas como consecuencia de la situación descrita (Nota 28).

23. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad Dominante (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas la entidad financiera Banco de Santander, S.A. en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Global Henares, S.L., Editorial Nueva Alcarria, S.A., Aquila Lux S.V., S.A.R.L., Restablo Inversiones, S.L. y Fincas Cuevas Minadas, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 22.2)	Servicios exteriores (Nota 22.4)	Gastos financieros (Nota 17)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2021						
Joint-venture						
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	8	-	-	-
Total	-	-	8	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	4.660	507	2.076
1810 Capital Investments, S.L.	967	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	13.856	38	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	6.474	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	140	15	21	-
Global Henares, S.L.	-	-	-	20	-	-
UTE I-15 Alovera	4.870	-	-	907	-	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	14	-
Sistemas integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	286	-
Total	19.693	38	148	12.076	828	2.076

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 22.2)	Servicios exteriores (Nota 22.4)	Gastos financieros (Nota 17)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2020						
Otras sociedades vinculadas-						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	70	2.249
Global Hespérides, S.L.	10.088	-	-	-	-	-
Aquila Lux S.V., S.A.R.L.	-	10	-	-	-	-
Total	10.088	10	-	-	70	2.249

El desglose de las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.
- Las ventas realizadas a una sociedad vinculada.
- La compra de varias parcelas a dos sociedades vinculadas.

Las referidas operaciones con vinculadas han sido realizadas en condiciones de mercado. No existen compromisos ni garantías con entidades vinculadas, adicionales a las previamente desglosadas en esta Nota o en la Nota 17 en relación a la deuda financiera.

A continuación se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

31 de diciembre 2021

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar	Anticipos de clientes
Sociedades asociadas y Joint-ventures (*)									
Alboraya Marina Nova, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	-	7.210	-	9	-
Landscape Corsan, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Landscape Larcovi, S.L.	-	-	-	-	-	122	-	-	-
Landscape Gestión de Activos, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	1.582	-	-	-
Masia del Monte Sano, S.L.	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	78	-	8.914	-	10	-
Otras sociedades vinculadas-									
Banco Santander, S.A.	149.648	11.028	-	-	-	-	-	-	-
IDOM, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	587	-	-	-	14	747
Aquila Lux S.V. S.A.R.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	-	515	-	4.125	2	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	18	-	627	256	25	1	-
UTE 15-ALOVERA Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	44	743	136	5.697	-
Restablo Inversiones S.L.	-	-	-	6	-	-	-	-	-
Sistemas Integrales Cualificados	-	-	-	-	-	-	175	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Total	149.648	11.028	18	671	1.186	9.913	4.475	5.725	747

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L., Programa de Actuación de Baleares, S.L., Landscape Corsan, S.L., Landscape Larcovi, S.L., Landscape Gestión de Activos, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste total de 601 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (Nota 10 y Anexo I).

31 de diciembre 2020

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Anticipo de clientes
Otras sociedades vinculadas-				
Banco Santander, S.A.	113.408	20.659	57.983	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	879
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	3.307
Total	113.408	20.659	57.983	4.186

Con fecha 29 de junio de 2020 se prevendieron a la sociedad vinculada Global Hespérides, S.L. 72 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligadas a 5 promociones en curso y cuyas entregas deben tener lugar separadamente entre el último trimestre del ejercicio 2020 y finales de 2022, de las sociedades Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un precio total de 20 millones de euros. El precio de la compraventa engloba como contraprestaciones tanto la entrega de las unidades referidas como la obligación de prestar, por un periodo de 3 años desde la entrega, un servicio de gestión de estos activos, remunerado de acuerdo a un precio de mercado, y que incluye, entre otros, la búsqueda de inquilinos, la gestión de los contratos de arrendamiento o la administración de las incidencias relacionadas con estas unidades, siendo garantizado por Grupo Neinor Homes a la entidad vinculada un rendimiento de mercado sobre la superficie bruta alquilable, que en caso de no ser alcanzada, deberá ser objeto de compensación. En este mismo sentido, en diciembre de 2020 el Grupo firmó una adenda a dicho contrato prevendiéndose con carácter adicional otras 10 viviendas correspondientes a una de las promociones. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, se han entregado un total de 41 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a tres de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 13.856 miles de euros al cierre del ejercicio 2021 (25 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a una de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 10.088 miles de euros al cierre del ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021, los anticipos recibidos ascienden al 30% del precio restante de la transacción.

24. Información legal relativa al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio actual y el anterior los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2021 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (2 personas al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020), han recibido una retribución fija y variable por importe de 3.102 miles de euros, no habiendo recibido retribuciones por otros conceptos (1.809 y 13 miles de euros por otras retribuciones a 31 de diciembre de 2020).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 23.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2021 asciende a 251 miles de euros (78 miles de euros en el ejercicio 2020).

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni cualquier otro tipo de compromisos con respecto a los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros actuales y anteriores del Consejo de Administración.

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (dos personas al 31 de diciembre de 2021 y de 2020), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2021			31.12.2020		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.19)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2021	31.12.2020						
6	7	1.900	1.633	3.533	1.673	270	1.943

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección.

Asimismo, los contratos de algunos de los directivos del Grupo recogen pagos de no competencia post-contractual en caso de terminación de los contratos, si bien se estima que estos compromisos no son significativos en relación a las presentes cuentas anuales.

25. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021 de las distintas sociedades que componen el Grupo Neinor Homes y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 255 miles de euros (123 miles de euros al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 124 miles de euros (45 miles de euros en el ejercicio 2020).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por 243 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (41 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

26. Información sobre medio ambiente

Neinor Homes es, desde sus inicios, una compañía fielmente comprometida con el entorno y las comunidades en las que opera, conocedora del papel fundamente que juega como promotora inmobiliaria en el tejido local y social, y que promueve el respecto por el medio ambiente, estableciendo objetivos para reducir el impacto medioambiental asociado a toda la cadena de valor de su actividad empresarial.

El año 2021 ha supuesto un gran avance en términos de sostenibilidad y gestión medioambiental para la compañía, con la actualización y desarrollo de su Política de Sostenibilidad, la formación de un Comité de Sostenibilidad del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección, y la elaboración de su Plan de Sostenibilidad 2022-2025, que profundiza en estos valores, establece objetivos concretos a corto y medio plazo y oficializa su compromiso con la sostenibilidad.

El trabajo preliminar de elaboración de este Plan de Sostenibilidad 2022-2025 se basó en un análisis de las mejores prácticas y asuntos más relevantes en el sector promotor en materia de sostenibilidad, como el Corporate Sustainability Assessment –S&P Global; en una revisión de las mejores prácticas en la materia, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas o las recomendaciones sobre ESG de la CNMV; en un análisis de la expectativa inversora, a través de la evaluación de los requisitos ESG de proxy advisors o las directrices ESG de los mayores gestores de activos a nivel mundial; y en un trabajo activo de escucha con los empleados de la compañía.

Además de todo lo anterior, en el marco de este trabajo preliminar se analizaron los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras, recomendaciones que fueron publicadas en 2017 y que son ampliamente reconocidas internacionalmente como directrices en la materia.

La naturaleza de la actividad promotora implica que Neinor Homes debe evaluar, y en su caso, mitigar, tanto los riesgos inherentes de transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático.

En primer lugar, los **riesgos de transición** a una economía baja en emisiones están relacionados con los posibles cambios políticos, jurídicos, tecnológicos y de mercado que se puedan producir a medio y largo plazo en el periodo de transición hasta una economía menos dependiente de combustibles fósiles y más baja en emisiones de gases de efecto invernadero.

Dentro de estos riesgos de transición, se han identificado aquellos con un mayor impacto para la organización, como pueden ser:

- **Riesgos políticos y jurídicos**, es decir riesgos derivados de posibles acciones de los organismos políticos y regulatorios que traten o bien de limitar los factores causantes del cambio climático, o bien de promocionar medidas de adaptación al cambio climático, y que afecten al desarrollo de la actividad de la compañía, como pueden ser requisitos de cambio a fuentes de energías limpias, exigencias de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero fruto directo o indirecto de la actividad de la compañía, o la promoción de prácticas sostenibles en el uso y urbanización de suelo.

En este sentido y muy relacionados con estos aspectos regulatorios, también es probable que se produzca un aumento de los riesgos jurídicos o de litigación por aspectos relacionados con el clima.

- **Riesgo reputacional**, muy vinculado a las demandas, acrecentadas tras la aparición del COVID, de una sociedad que cada vez está más concienciada con temas como el medioambiente, la sostenibilidad y las buenas prácticas empresariales, y a como el mercado premiará a las compañías percibidas como líderes en la transformación y modernización del sector inmobiliario y previsiblemente castigará a las empresas que contribuyan de forma poco visible a esta transformación o sean percibidas como obsoletas en materia de ESG.
- **Riesgo de mercado**, relacionado con situaciones en las que se puedan producir cambios y descompensaciones en la oferta y demanda de ciertas materias primas, productos y servicios, que potencialmente puedan comprometer la cadena de suministro de la que se nutre la el Grupo.
- **Riesgo tecnológico**, que atañe a las innovaciones tecnológicas que surjan o se vean favorecidas en el proceso de transición, y la consecuente sustitución de los antiguos sistemas en favor estas nuevas tecnologías.

Por otro lado, los **riesgos físicos** son aquellos relacionados con eventos (riesgos agudos) o con cambios a largo plazo (riesgos crónicos) derivados del cambio climático, como por ejemplo desastres naturales o cambios a largo plazo en los patrones climáticos. Debido al ciclo de vida del producto inmobiliario, estos eventos o cambios a largo plazo podrían conllevar repercusiones a nivel financiero para la compañía, por ejemplo, daños directos a los activos y/o a la cadena de producción, cambios en la disponibilidad y calidad del agua o cambios extremos en la temperatura que afecten a las infraestructuras, existencias, cadena de producción o empleados de la organización.

Los esfuerzos a fin de mitigar y adaptarse al cambio climático también pueden crear oportunidades para la compañía, las cuales han sido identificadas y se exponen a continuación:

- **Resiliencia y capacidad de respuesta** ante el cambio climático y los retos que supone, no solo ecológicos sino también normativos, y ante los que la compañía estará mejor preparada.
- **Mejor posicionamiento en el mercado**, gracias a un mejor diseño del producto, más sostenible, resiliente y eficiente energéticamente, y una **mejor imagen reputacional**, alineada con las demandas de una sociedad cada vez más concienciada con la sostenibilidad.
- Obtención de **mejores condiciones de financiación** para la ejecución de proyectos sostenibles, con importantes rebajas en los tipos de interés, y en este mismo sentido, calificaciones crediticias más altas para la emisión de bonos, como ya hizo la compañía en 2021 con la emisión de bonos verdes por primera vez en su historia.
- **Diversificación y ampliación del espectro de inversores en el Grupo**, hacia fondos e inversores que integren indicadores relacionados con la sostenibilidad y el negocio responsable en sus criterios de inversión o mediante la inclusión en índices y carteras enfocados hacia la sostenibilidad.
- Tendencia global hacia **fuentes de energía limpia**, lo que conlleva una mayor eficiencia energética, reducción de costes y mejora en la capacidad de almacenamiento.
- Búsqueda de una **mayor eficiencia en la gestión** de los recursos y residuos del Grupo, que le permita reducir costes operativos.

El plan de Sostenibilidad 2022-2025 define tres grandes pilares o dimensiones en los que la compañía basa su estrategia de sostenibilidad, alineados con los principios ESG: Medioambiente, Social y Gobierno Corporativo, estableciendo 16 áreas de actuación, 30 objetivos a medio plazo y 95 líneas de acción concretas en las que trabajar en el plazo de vigencia del Plan.

Dentro de la dimensión medioambiental, con la intención de marcar objetivos tangibles a corto y medio plazo que permitan mitigar los riesgos detectados y atender las oportunidades identificadas, el Plan establece estas cinco áreas de actuación:

- **Viviendas sostenibles y resilientes**, de la cual se desprenden tres objetivos a medio plazo:
 - Mantener la apuesta de la compañía por la entrega de viviendas sostenibles, compromiso que se refleja en el objetivo de ser la compañía con más proyectos con certificación BREEAM en todo el territorio nacional durante al menos en los próximos 7 años.
 - Mantenimiento de un sistema de gestión ambiental conforme a la norma ISO 14001.
 - Análisis y desarrollo de los factores que incrementan la resiliencia y adaptación a los riesgos del cambio climático, como pueden ser la orientación de las promociones, el aprovechamiento de horas de luz solar, análisis y mitigación de riesgos de inundación o el control de la erosión, entre otros.

- **Consideración de cambio climático. Análisis de Ciclo de Vida y Huella de Carbono.**
 - En 2021 Neinor Homes ha calculado por primera vez en su historia, con el apoyo de un experto externo de reconocido prestigio y siguiendo las directrices del GHG Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard, la huella de carbono vinculada al desarrollo de su actividad, evaluando las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de alcance 1 (emisiones directas) y alcance 2 (emisiones indirectas derivadas del consumo eléctrico) y realizando un screening o primera evaluación de categorías y un cálculo preliminar de las emisiones de alcance 3, es decir del resto de emisiones indirectas de GEI que se producen a lo largo la cadena de valor de la compañía.

A fecha de publicación de esta información, ya una vez evaluadas las emisiones de GEI de alcances 1 y 2 de la compañía, Neinor Homes ha compensado al 100% estas emisiones de GEI, mediante la búsqueda y selección de proyectos en el mercado voluntario de carbono, que ha permitido realizar esta compensación por medio de un proyecto de generación hidroeléctrica en zonas desfavorecidas de Nepal, de interés social para la compañía.

Como próximos pasos dentro de este proyecto, a partir del próximo año se calcularán detalladamente las emisiones de GEI de alcance 3, y se definirán una serie de objetivos basados en la ciencia que permitan medir y reducir todas estas emisiones.
 - En todos los proyectos iniciados a partir de 2022 se llevará a cabo un Análisis de Ciclo de Vida y se fomentará el uso de materiales, sistemas y componentes que reduzcan el impacto en el medio ambiente de estas promociones.

- **Viviendas ecoeficientes**, con actuaciones enfocadas en lograr una gestión eficiente de los recursos medioambientales por parte de los compradores de viviendas una vez habitan en ellas, con dos objetivos principales: por una lado que al menos el 60% de las nuevas viviendas entregadas por la compañía cuenten con certificación energética A, que será de al menos B por normativa en el resto de las viviendas, y por otro lado implantar un conjunto de medidas que permitan reducir el consumo de agua en cada vivienda y en cada promoción a nivel comunitario.

- **Protección y mejora del entorno**, que se materializará en tres objetivos a medio plazo:
 - Favorecer la movilidad sostenible, con medidas muy concretas como pueden ser el emplazamiento de bicicleteros en todas las promociones que lo permitan, la preinstalación de cargadores eléctricos en todas las plazas de garaje que se construyan, o dedicar plazas de aparcamiento destinadas al car-sharing en las promociones Rental.

- Mejora de la biodiversidad allí donde esté presente la compañía, realizando análisis de las áreas con potencial para el desarrollo de ecosistemas con valor natural y llevando a cabo las medidas oportunas que permitan un incremento de la biodiversidad superior al que había anteriormente en estas zonas.
- Desarrollo de iniciativas de regeneración urbana en entornos en los que la compañía esté presente y estén en zonas singulares, donde se produzcan situaciones de abandono de servicios o industria, llevando a cabo acciones conjuntas con los respectivos ayuntamientos, como pueden ser la descontaminación del suelo, urbanización y dotación de servicios dotacionales y asistenciales en estas zonas.
- **Economía circular**, centrada en la reducción de consumos y desechos, por medio de la valorización de al menos el 80% de los residuos generados en las obras desarrolladas por la compañía, y el favorecimiento del reciclaje de los desperdicios generados en las viviendas una vez están habitadas, habitando espacios destinados a tal fin en todas las promociones.

A través de estas cinco áreas de actuación, se espera no solo mitigar los riesgos asociados al medioambiente y al cambio climático en el periodo, sino afianzar la posición de Neinor Homes dentro del espectro de empresas del sector en España y Europa, asegurando la sostenibilidad y creación de valor a medio y largo plazo. Con la publicación futura de este Plan de Sostenibilidad, Neinor Homes pretende liderar al sector Real Estate en lo que esperamos suponga un cambio en la forma de entender la actividad a nivel nacional.

27. Exposición al riesgo

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios. A este respecto el Grupo tiene como objetivo en el largo plazo no sobrepasar un apalancamiento del 20% para el ratio Loan to Value (LTV) y del 40% para el ratio “Deuda Financiera Neta/Patrimonio neto contable”, lo que a su vez le permitirá cumplir con los covenants determinados en relación a su deuda financiera (Nota 17).

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés. A continuación se indican los principales riesgos financieros a los que está expuesto el mismo:

Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

A continuación, mencionamos los sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando un presupuesto de tesorería. Con esta herramienta se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El importe de líneas de IVA y de factoring no dispuestas al 31 de diciembre de 2021 asciende a 27 millones de euros (el importe de líneas de crédito no dispuestas ascendía a 28 millones de euros al 31 de diciembre de 2020).

La posición de tesorería del Grupo asciende a 309.644 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (270.213 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), de la que 39.958 miles de euros (19.940 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones, tal y como se indica en la Nota 14.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro, debiéndose considerar asimismo que la cifra de los pasivos corrientes a cierre del ejercicio 2021, con un vencimiento estimado superior a doce meses, asciende a 181.737 miles de euros (Nota 4.18). Asimismo, el Grupo posee un contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank, S.A., el cual le reporta al Grupo unos ingresos anuales relativamente estables hasta la fecha de vencimiento del contrato, el cual expira en 2022. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

De acuerdo con la estructura financiera descrita en la Nota 17, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés; suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 3,6 millones de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera del Grupo y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2021 (+/- 3 millones de euros en el ejercicio 2020) (Véase Nota 17).

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Con carácter General, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

28. Información relativa a los impactos del COVID-19

Siguiendo la comunicación sobre el impacto que ha tenido el Covid-19 en la compañía, del que han sido informados en los estados financieros de junio y diciembre del 2020, así como en los de junio del presente año, mediante esta nota procedemos a actualizar dicha información.

El año 2021, a nivel global, ha estado marcado principalmente por un lado por el avance de los procesos de vacunación de la población comenzados a finales de 2020, y por otro lado por la aparición de diferentes variantes del virus surgidas en otros países. Esto ha provocado que los respectivos gobiernos hayan continuado aplicando las medidas adoptadas en 2020 para contener la propagación del virus, continuando así con las restricciones al libre movimiento de personas, imposición de toques de queda, cierre de locales públicos y privados, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

Estas medidas han seguido afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro, al aumento significativo de la incertidumbre económica y al rápido cambio de hábitos de consumo de los ciudadanos, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos y la elevación hasta niveles históricos de la tasa de inflación en Europa y en Estados Unidos. Si bien algunos economistas opinan que este alza de la tasa de inflación se debe a cuellos de botella transitorios en algunas partes de la estructura productiva producidos por la pandemia en el año 2020 que se resolverán a corto plazo, existe el riesgo de que la inflación se contagie a otros sectores de la economía y acabe perdurando a medio o largo plazo. Esta situación ha provocado la respuesta de las diferentes autoridades monetarias internacionales: en Estados Unidos la Fed ha anunciado que se producirá un endurecimiento de las condiciones financieras mediante retirada de estímulos monetarios y la subida de los tipos de interés a lo largo de la primera mitad de 2022; y el Banco Central Europeo, si bien por el momento no tiene previsto subir los tipos de interés, comenzará a reducir los estímulos financieros de forma escalonada durante el periodo y ha anunciado que monitorizará la situación económica y podrá ajustar su política económica acordeamente.

En particular en España, ha sido especialmente significativo el impacto de la pandemia en el primer trimestre y último mes del año, coincidiendo con la llegada y expansión a lo largo del país de nuevas variantes en dichos periodos, que reavivaron los temores ante la posibilidad de un nuevo colapso sanitario como el vivido en 2020 y provocaron el mantenimiento o la reactivación de las medidas de contención de la pandemia, según la incidencia en cada territorio dentro del estado.

El alto porcentaje de población vacunada en España, con más de un 80% de la población con la pauta completa administrada y más de un 40% de población a la que se ha administrado una dosis extra de refuerzo (a fecha de la emisión de esta nota) y la menor tasa de mortalidad observada en las últimas variantes del virus aparecidas, han animado las expectativas de gobiernos y ciudadanos de que se esté entrando en la fase endémica de la infección viral, lo que potencialmente podría acarrear la anulación total o parcial de las medidas de contención implantadas por los gobiernos.

Sin embargo, los riesgos aún no se han disipado totalmente: la posibilidad de que aparezcan nuevas variantes más mortales, contagiosas o que eludan la inmunidad que han proporcionado las vacunas sigue estando presente, y los interrogantes económicos a corto y medio plazo, como la solvencia de las empresas más afectadas por la pandemia, la inflación o la posibilidad de subidas de los tipos de interés, podrían comprometer la reactivación económica. Independientemente de la situación de los mercados a causa de la globalización de estos, la demanda de vivienda se ha mantenido en valores altos y la consecuencia para las operaciones del Grupo ha sido un incremento de las cifras de negocio, cuyas ventas se han situado este año en máximos históricos, habiendo logrado a cierre del ejercicio un cumplimiento del 95% respecto a lo establecido en el Business, aún

más relevante teniendo en cuenta lo ambicioso del objetivo para 2021, año en el que la compañía ha alcanzado su Run-Rate o velocidad de crucero de entregas de viviendas.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, en base a la escasa incidencia en las ventas y al mantenimiento de una demanda sostenible, viendo el sector como un activo refugio ante la volatilidad actual de los mercados y la expectativa de que los bajos tipos de interés no van a ser modificados a corto plazo, seguimos confiando en que el sector inmobiliario será un reactivador de la economía. Dentro de este escenario de cumplimiento del Business Plan, la compañía continúa adaptando su estrategia de mitigación de los riesgos que se detallan en la presente nota en función de la incidencia de la pandemia y de la situación del mercado.

Neinor Homes, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos, definió desde el comienzo del estado de alarma (marzo 2020) un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación (Proyecto Escipión), que fue trasladado a toda la organización y que se encuentra asociado a objetivos estratégicos, a los procesos y a actividades de control, y que a día de hoy se continua monitorizando periódicamente, reportando sus resultados a la Alta Dirección y al Comité de Auditoría.

En este sentido, esta estructura de riesgos de la compañía junto con determinadas medidas de carácter conservador y prudente tomadas por las respectivas Direcciones Generales de la compañía en el ejercicio pasado (previamente a la declaración del estado de alarma), han permitido potenciar la resiliencia de la organización dotándola de capacidad para abordar oportunidades de negocio, lo que ha hecho que haya salido reforzada y se haya situado en una posición ventajosa de cara a afrontar el periodo de cierta incertidumbre al que posiblemente nos enfrentaremos.

Se muestra a continuación la información que refleja las medidas tomadas y el impacto que ha tenido hasta la fecha actual la situación de emergencia sanitaria producida, según los riesgos principales que se han identificado.

- **Riesgo de salud:** La principal prioridad de la compañía continúa siendo la de preservar la salud de sus empleados. Por ello, durante los periodos de empeoramiento de la pandemia, en los que las cifras de contagios han sido muy elevadas, se ha seguido priorizando el teletrabajo. Además, en todos los centros de trabajo se han establecido como mínimo las medidas decretadas por las autoridades, se ha verificado la correcta implantación de las medidas en nuestras obras en curso y se han establecido igualmente medidas de prevención en los puntos de venta.

En función de la evolución de la pandemia se han establecido y comunicado diferentes fases:

- ✓ **De contención,** donde en la fase de mayor tranquilidad se pudo incorporar el 80% de la plantilla en todas las oficinas, medida implantada según recomendación de la Organización Mundial de la Salud y atendiendo a la distancia de seguridad mamparas de protección y seguridad, además de habilitar zonas comunes (cocinas y salas de reuniones) reforzando en este caso la limpieza y desinfección, limitando horarios y aforos.
- ✓ **De desescalada,** para la incorporación escalonada de los trabajadores a las oficinas mediante un sistema de turnos que asegurara el cumplimiento de las medidas de seguridad.

En la fase final de año, en la que hubo un empeoramiento de la situación se optó por que el 100% de los empleados teletrabajaran; y que aquellos que bien por motivos/compromisos laborales o por preferencia decidieran acudir a oficina se les facilitara esa posibilidad asegurando y habilitando zonas de trabajo seguras.

Además, se ha hecho seguimiento de la normativa vigente establecida por las autoridades para ir adaptando y tomado aquellas medidas a aplicar que mejoraran la seguridad y salud de los empleados de la compañía.

- **Riesgo motivacional del equipo:** Desde Neinor Homes se ha considerado a la plantilla como una pieza clave de cara a la recuperación, para el mantenimiento de la operatividad y del mejor desempeño frente a nuestros clientes y proveedores. Para ello se ha hecho un acompañamiento emocional y seguimiento (llamadas, correos, videoconferencias) trasladando la preocupación de la dirección por el bienestar de los equipos para facilitar la motivación y el mejor estado de ánimo, para ello también se ha facilitado a todo el personal tras el alta médica por Covid la posibilidad de realizar prueba de contraste antes de su incorporación a oficina a cargo de empresa. Además del reconocimiento al equipo por el esfuerzo y adaptación al nuevo escenario laboral.

- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, detallamos las principales actuaciones realizadas hasta la fecha por la compañía:
 - ✓ **Financiación Corporativa:** el Grupo ha emitido un bono verde a 5 años y medio de vencimiento por importe de 300 millones de euros para cancelar la deuda corporativa de Neinor y la que tenía Quabit antes de la fusión a un tipo de interés significativamente inferior. Con la consecución del bono se consigue una estabilidad a largo plazo y se fortalece la posición de caja para acometer inversiones y favorecer el crecimiento de la compañía.

 - ✓ **Financiación Promotora:** la compañía ha seguido manteniendo su ritmo y dinámica habitual de firmas de préstamos promotor. A fecha de los presentes estados financieros, la compañía tiene concedidos más de 329 millones de euros de préstamo promotor en todo el grupo Neinor, de los cuales 40,5 millones de euros provienen de Grupo Quabit.

 - ✓ **Respecto a la posición neta de Tesorería:** el Grupo estableció desde el primer momento, un ambicioso plan de aseguramiento de caja. Este plan de contingencia contempla en este momento diversas medidas, entre las que se encuentra principalmente un plan de ahorro de gastos operativos. Con el cumplimiento de los objetivos y el Business Plan previo al Covid-19, la entrega de viviendas prevista ha supuesto la generación de caja esperada por lo que se han retomado las inversiones en suelo y también se ha llevado a cabo el pago previsto del dividendo aprobado en la Junta General de Accionistas que se paralizaron en el plan de contingencia.

Adicionalmente, el Grupo ha recibido la entrada de fondos proveniente de las escrituraciones de las promociones que tenían prevista su entrega en el ejercicio 2021.

En este sentido se informa que nuestra posición neta de caja al comienzo del mes de marzo de 2020, cuando se estableció el plan de contingencia de tesorería, era de 95,8 millones de euros, subiendo a 249 millones de euros a 31 de diciembre de 2020, y a fecha de los presentes estados financieros ha ascendido a casi 270 millones de euros. Esto se debe a la adopción de las medidas mencionadas anteriormente y, en gran medida, al cumplimiento de las entregas previstas en nuestro Business Plan.

Estas actuaciones unidas a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez han permitido afrontar dichas tensiones y cumplir con todas nuestras obligaciones de pago.

- **Riesgo de operaciones (Obra en curso):** la situación sanitaria en este último año prácticamente no ha implicado riesgo de ralentización del avance de las obras en curso, ni interrupción de la producción motivada por rupturas puntuales de la cadena de suministro debido a efectos colaterales del Covid-19.

La compañía estableció al inicio de la emergencia sanitaria una serie de medidas para contribuir a eliminar o paliar los efectos económicos del Covid-19 y en prevención, siguen desarrollándose, pudiendo destacar dos de las mismas:

- ✓ La constitución de una compañía constructora dentro del grupo, Neinor Works, que se encuentra plenamente operativa, y que está en disposición de continuar los trabajos de constructoras que no cumplan lo acordado o de comenzar desarrollos por ser la mejor opción económica y de ejecución de las ofertas presentadas.

A fecha de redacción de estas cuentas anuales consolidadas se han terminado dos promociones cuya constructora se retiró y fueron asumidas por Neinor Works, y otras dos promociones cuya ejecución está en curso y que están avanzando de forma óptima.

En junio de este año se producía la absorción de la promotora Quabit Inmobiliaria y su constructora, "Quabit Construcción". A fecha de los presentes estados financieros "Quabit Construcción" tiene 17 promociones en ejecución que están avanzando de forma óptima.

- ✓ La monitorización y posibles anticipos de pagos a constructoras y principales subcontratas para dirigir dicha liquidez a la ejecución y grado de avance de las promociones en curso.

Además de las medidas anteriores, también se continúan realizando las actuaciones adoptadas en el ejercicio pasado: recomendaciones de implementación de medidas de prevención, programas de aceleración de obra, análisis de optimización de proyectos en ejecución, así como de organización y formas de ejecución de trabajos, de cara a trasladar las mejores prácticas a cada una de nuestras promociones en curso.

- **Riesgos en la cadena de suministro**, Al margen de los riesgos de operaciones detallados con anterioridad, la compañía es consciente de las consecuencias indirectas de la pandemia sobre la estructura productiva, y ha establecido una serie de medidas enfocadas a mitigar y prevenir los posibles escenarios de desabastecimiento de materiales necesarios en obra o de inflación en los precios de materias primas que puedan afectar a la evolución negocio de la compañía.

Alguna de las medidas más destacadas que la compañía ha implantado a modo de prevención de estos riesgos con el fin de asegurar el futuro cumplimiento de su Bussiness Plan, son las siguientes:

- ✓ Se han firmado Nuevos Acuerdos Marco con Fabricantes, junto a los ya existentes, y se han mantenido reuniones con cada uno de ellos con el fin de asegurar el suministro y el precio de sus materiales en todas nuestras promociones.
- ✓ En este ejercicio se ha comenzado a realizar una evaluación y planificación de suministros, en previsión de una posible escasez y encarecimiento de materias primas y materiales, monitorizando precios y llevando a cabo un replanteamiento de materiales conforme a la situación.
- ✓ Se han comenzado a evaluar nuevas tecnologías en obra, estudiando métodos alternativos de construcción e industrialización que disminuyan la dependencia a ciertas materias primas en riesgo de desabastecimiento o inflación.

Consideramos que todas estas prácticas y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de las obras, han conseguido minimizar el impacto de esta situación en nuestras operaciones.

- ✓ Todas nuestras obras WIP han mantenido su actividad y ninguna de las mismas se ha paralizado.
- ✓ Durante el primer semestre, semanalmente se han monitorizado las obras para controlar posibles brotes. Los contagios que se han producido en ellas han sido puntuales y se han controlado rápidamente gracias a la aplicación de los protocolos establecidos en cada caso.

En el segundo semestre y debido a la baja de contagios la monitorización se producía solo en casos puntuales. A mediados de diciembre y tras el nuevo rebrote se ha preparado una monitorización con una periodicidad quincenal/mensual según aumente o disminuya la incidencia.

- ✓ No se han producido retrasos significativos en las obras motivados por el Covid-19.

Respecto a las entregas del ejercicio 2021, el avance de las obras y la planificación está alineada con lo previsto para este ejercicio. Además, se ha conseguido adelantar 5 promociones cuya entrega estaba prevista para el 2022.

- **Riesgo Comercial:** los factores mencionados anteriormente, junto con otros específicos como el contexto macroeconómico y las variaciones del PIB, la tasa de desempleo, la restricción de movimientos, la incertidumbre sobre las expectativas económicas a corto y medio plazo, entre otros, impactan de manera significativa en el comportamiento de la demanda de vivienda. Por ello, al igual que en los otros apartados, la compañía estableció un plan de contingencia de cara a minimizar el impacto de la pandemia en la actividad comercial, trabajando en distintas líneas de acción:

Aseguramiento de la cartera de pedidos / reservas: Un factor importante para la compañía sigue siendo el asegurar los contratos de preventa mediante su conversión a contratos privados.

Asimismo, continuamos con la monitorización de aquellos clientes que pudieran presentar alguna situación laboral o sanitaria especial, contando con el apoyo del seguro de protección Family Homes Protection, que les da protección en casos de pérdidas de empleo o enfermedad. En el presente ejercicio sólo 9 clientes han solicitado hacer uso de este seguro, frente a los 87 que lo hicieron en el ejercicio 2020, dato que nos hace presagiar que los efectos de la pandemia se van disipando y se va dando paso a una nueva fase de recuperación.

Por último, se ha potenciado la implantación de la plataforma de firma digital como medio preferente de formalización de documentos en todas las promociones de la compañía.

Los datos de los que actualmente dispone la compañía sobre su cartera de clientes son:

- ✓ Un 73% de nuestros clientes tienen firmado un contrato de compraventa privado.
- ✓ Estos clientes han abonado de manera anticipada una media de un 16% del precio de la vivienda.

Las cancelaciones / rescisiones de contratos de reserva o compraventa han estado en torno a un 0,5% durante el ejercicio completo, porcentaje igual al 0,5% que históricamente ha tenido la compañía en los dos últimos ejercicios. Esto relativo únicamente a las promociones con origen Neinor Homes.

Respecto a las resoluciones de promociones procedentes de Quabit, los datos previos al 2º semestre de 2021 no son analíticamente concluyentes, no es posible sacar conclusiones. Respecto al 2º semestre de 2021 el ratio ha sido del 1%. Esta diferencia respecto a las que tienen origen Neinor se corresponde a las condiciones más laxas de cancelación de los contratos firmados antes del 01/07/2021 y que se han resuelto a posteriori. A corto/medio plazo, este porcentaje tenderá a la convergencia con el de las promociones con origen Neinor.

Continuación en la actividad de ventas: en este ejercicio se continúa apostando por la venta on-line, la realización de visitas virtuales con los clientes y la firma digital, medidas que se implantaron en el primer trimestre de 2020 y que han minimizado el impacto negativo de la pandemia.

La evolución de las ventas de obra nueva ha sido claramente positiva. Pese al contexto de incertidumbre económica y las restricciones, en el ejercicio 2021 Neinor Homes ha entregado 2.880 unidades, cumpliendo al 95% con el objetivo de entregas fijado en el Business Plan para todo el ejercicio 2021.

Esta excelente cifra de cumplimiento se debe a que los clientes con una buena situación económica consideran que es el momento idóneo para comprar, y buscan vivienda de obra nueva con unas características determinadas que les aporten bienestar y confort en su día a día (viviendas más grandes, con terrazas de mayor tamaño y con una mayor calidad y especialización de los espacios comunes). Estos resultados claramente favorables nos sitúan en una posición de liderazgo en el mercado.

A cierre del ejercicio, con los datos actualmente disponibles, en 2021 hubo un cumplimiento del 139% en términos de preventas firmadas con respecto a la previsión de firma de preventas para el año (no excluidas del análisis unidades ya entregadas).

Garantizar la seguridad sanitaria de los clientes y del personal de ventas en nuestros puntos de venta (Neinor Store): para ello se aplican los protocolos de prevención sanitaria implantados en las Neinor Store, que están dotadas de los equipamientos necesarios (señalética, EPIs, dispensadores, ...).

- **Riesgos en el servicio de gestión de activos (Servicing):** Los riesgos expuestos con anterioridad, tienen su correlativo impacto en nuestro negocio de gestión de servicios a la entidad bancaria Kutxabank.

La aparición del COVID supuso que se pudiera producir no sólo una potencial pérdida de ingresos para la compañía sino una merma de eficacia o reputacional nuestra hacia el cliente, por lo que para mitigar estos riesgos y no repercutir a Kutxabank una pérdida de eficacia, hemos aprovechado la situación para afinar y mejorar procesos, implantando procedimientos que continúan realizándose a fecha, concentrados en tres grandes ejes: evaluar nuestra exposición frente a terceros con los que trabajamos en el área Servicing; reforzar la calidad y control de los servicios prestados a la entidad (especialmente en las métricas para reducir el time to market y en los planes de acción para el área de gestión urbanística, por el peso del colectivo suelo en el total de la cartera gestionada); y cumplir con la cifra de ventas acordada para este ejercicio.

En este sentido, se ha continuado reforzando el control y evaluación de proveedores externos estratégicos, analizando sus planes de contingencia frente a la Covid-19 y se han puesto en marcha nuevas acciones de mejora en toda la cadena de valor para seguir aprovechando esta extraordinaria situación.

Al margen de lo anterior, consideramos que esta situación no ha impactado de una forma material en los resultados de la línea de negocio, que han sido muy positivos a nivel de cumplimiento: a 31 de diciembre se ha superado en un 11% el presupuesto de ventas anual acordado y en un 6% la cifra de saneamiento de activos propuesta. Además, hemos cumplido todos los planes de acción puestos en marcha, manifestando nuestro cliente la eficacia de las medidas implantadas y su satisfacción por los resultados obtenidos.

En julio de 2021 se notificó la finalización del contrato que se mantenía con Kutxabank a partir de mayo de 2022 por causas ajenas a la situación provocada por el COVID o a la propia forma en que se prestaba el servicio, derivado de un proceso competitivo realizado por la entidad financiera en el que se valoraron los fees del servicio. Desde que se produjera esta notificación, hemos estado trabajando en el plan de migración para cumplir nuestras obligaciones contractuales con la entidad y mitigar el riesgo reputacional o de potencial pérdida de imagen de la compañía, a fin de organizar, planificar y verificar que las responsabilidades obligadas del proceso de migración se cumplen objetivamente.

No obstante la pérdida del contrato con Kutxabank, seguimos considerando la importancia de esta línea de negocio, dado el know-how adquirido por la compañía durante todos estos años y la profesionalidad y calidad en el servicio que hemos alcanzado, por lo que hemos decidido iniciar un proceso de búsqueda de nuevos clientes a los que prestar estos servicios de gestión de activos en sustitución de Kutxabank, que permita mantener estos ingresos recurrentes y diversificación de líneas de negocio.

- **Riesgo de valoración de los activos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, la variabilidad de los costes financieros de las obras que financiamos con fondos propios, la sensibilidad de las

variaciones en los precios de venta establecidos, el diferente destino que puede tener una promoción (venta o alquiler), cobrabilidad de los clientes, etc. pueden tener impacto en la valoración de dichos elementos en función del método de valoración empleado, dado que dependen de las tasas de descuento y los flujos de caja actualizados empleados.

Una evolución negativa de los factores mencionados anteriormente podría llevar aparejada una caída en las valoraciones de la compañía, si bien ésta probablemente no tuviera impacto en los estados financieros de la compañía, ya que el modelo de valoración del valorador externo independiente suele ser conservador y prudente.

Según valoración a 31 de diciembre de 2021, el valor de los activos de la compañía asciende a 1.854 millones de euros de valor razonable, un 30% superior al valor contable de las existencias de la compañía a dicha fecha (1.316 millones de euros).

Según la valoración realizada a 30 de junio de 2021, el valor de los activos de la compañía ascendía a 2.140 millones de euros de valor razonable, que supone un porcentaje de un 34% superior al valor contable de las existencias de la compañía a dicha fecha (1.603 millones de euros). Comparando las valoraciones de diciembre de 2021 y de junio de 2021, observamos una disminución en el valor razonable de los activos a causa de las entregas producidas en H2 2021.

A 31 de diciembre de 2020, el valor de los activos de la compañía ascendía a 1.584 millones de euros de valor razonable (1.210 millones de euros en valor contable de existencias). Comparando esta cifra con respecto al valor de los activos a cierre de 2021, observamos un incremento producido a lo largo del ejercicio cerrado, que se corresponde con la entrada en cartera de los activos de los portfolios de Grupo Quabit y Sardes, sociedades integradas en Neinor en el primer semestre del año, así como a otras adquisiciones de suelos llevadas a cabo de manera complementaria en el periodo.

- **Riesgo de continuidad (going concern):** Hay multitud de factores que deben de ser considerados de manera previa a hablar del principio de empresa en funcionamiento en una compañía que es una de las principales promotoras residenciales a nivel nacional.

En cuanto al estado del sector, históricamente el sector inmobiliario español ha estado muy fragmentado, pero el aumento de la complejidad y regulación del negocio y la cada vez mayor dificultad de acceso a las fuentes de financiación hacen probable una paulatina consolidación en el sector, así como la discontinuidad de algunas pequeñas y medianas empresas promotoras.

Pese a que la demanda de vivienda de obra nueva en España se ha incrementado en un 26% con respecto al periodo anterior (enero-septiembre 2020 a enero-septiembre 2021), incremento que se ha llevado asociado un aumento del índice de precios de vivienda, hay gran cantidad de stock acumulado sin vender, aproximadamente 450.000 unidades, provenientes en su mayor parte del anterior ciclo inmobiliario, que el mercado continúa absorbiendo lentamente.

El inicio de la pandemia en 2020 coincidió con un sector promotor más profesional, saneado, procedimental e innovador, lo que ayudó a que la crisis económica tuviese un menor impacto en el segmento de vivienda de obra nueva, observándose caídas en el número de compraventas y en el precio de la vivienda en el inicio de la pandemia, pero un fuerte rebote tanto en precios como en número de entregas en el último trimestre de 2020.

Consideramos que, de acuerdo con la tendencia actual, el mercado premiará a medio y largo plazo a aquellas compañías que integren en su toma de decisiones y en sus formas de actuación factores como la sostenibilidad, la transformación digital o el ámbito social. En este sentido Neinor Homes se sitúa en una posición de liderazgo dentro del sector, tras varios años de trabajo y avances en estos aspectos, como se refleja en las Memorias de Sostenibilidad publicadas en su página web y recientemente en la elaboración del nuevo Plan de Sostenibilidad,

la medición de los impactos medioambientales (a través de la medición de la Huella de Carbono) y sociales de la compañía y la creación de un marco de financiación sostenible.

En este sentido, en enero del presente año, Sustainalytics, uno de los principales analistas de ESG (aspectos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo de las empresas), premió a Neinor Homes con las insignias ESG Regional Top Rated y ESG Industry Top Rated, que distinguen a la compañía como la más sobresaliente tanto a nivel nacional como en su sector. Además de lo anterior, este reconocido analista calificó la compañía con una puntuación de 10,5 (riesgo bajo), es decir la mejor puntuación en criterios ESG obtenida por una promotora a nivel mundial.

De igual forma que hemos monitorizado y estudiado los riesgos que se detallan en la presente nota, somos conocedores de que estos riesgos pueden impactar no solo sobre la compañía sino sobre cualquiera de los actores presentes en el sector inmobiliario, y de que debido a las dinámicas macroeconómicas que se han visto afectadas por la pandemia se pueden dar situaciones en las que los proveedores y constructoras con las que trabaja la compañía sufran tensiones de tesorería que afecten al avance de las obras en WIP o desemboquen en la suspensión de pagos o bancarrota de estos terceros.

Por ello, la compañía ha potenciado su dirección de construcción, concediendo personal y recursos necesarios según sea necesario, a fin de que Neinor Works y la recién integrada Quabit Construcción puedan asumir tanto un mayor número de nuevos proyectos como obras que quedasen paralizadas por la quiebra de la constructora que tuvieran asignada. Por otro lado, se ha tratado de asegurar el flujo de caja a los subcontratistas que trabajan en nuestras obras, por ejemplo, revisando ciertas cláusulas en los contratos de obra, monitorizando ad hoc los pagos de certificación de obra desde que se realizan a la constructora hasta que llegan a la subcontrata, y adelantando el pago de certificaciones si fuera necesario.

Diversificación y crecimiento: De manera recurrente se continúan explorando vías de crecimiento tanto orgánico como inorgánico, entre las que se incluyen líneas de negocio como la promoción delegada, la integración de la cadena de valor, acuerdos público-privados y la construcción de vivienda de alquiler social.

La compañía, en su presentación de resultados 2020, publicó su última actualización estratégica en la que materializa su filosofía de negocio actual, la cual está enfocada en la minoración de riesgos y diversificación del negocio, pasando de ser una empresa promotora “pura” a una plataforma residencial diversificada.

Dentro de la línea de negocio Real Estate, la compañía ha lanzado una nueva línea de producto, Neinor Essentials, surgida tras la fusión con Quabit Inmobiliaria, con el objetivo de dotar de una oferta residencial de calidad a todos los segmentos de la población, acercando un producto con la calidad habitual de Neinor a un segmento del mercado que tradicionalmente ha tenido dificultades de acceso a la vivienda.

Por otro lado, la compañía cuenta con una línea de negocio de alquiler que se consolidó en 2020 con la adquisición del 75% de Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España y un portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado).

Además del negocio promotor, la compañía mantiene una línea de negocio de servicing, como Servicer de Kutxabank, entidad con la que mantiene contrato hasta mayo de 2022, que le permite tener unos ingresos recurrentes.

Además de las acciones llevadas a cabo para mitigar los diferentes riesgos, en el ejercicio 2021 se han llevado a cabo las siguientes operaciones como parte de la estrategia de diversificación y la no dependencia del ciclo promotor / demanda y situación macro:

- ✓ Cierre de la adquisición del portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado) compuesto por 9 edificios residenciales (391 viviendas), por 58 millones de euros, iniciada en 2020.

Con esta operación se busca consolidar el negocio de alquiler junto con el crecimiento de Neinor Rental y la incorporación de Renta Garantizada, que nos permite la gestión del alquiler de activos propios (promociones de obra nueva destinada a alquiler que se incorporan este año) y de terceros, incluida la gestión de carteras vendidas a Family Offices.

- ✓ Fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, una promotora inmobiliaria que amplía la banda de nuestra oferta de vivienda con viviendas más asequibles para determinados sectores de población con mayor dificultad de acceso a la vivienda. Esta operación también supone la incorporación de Quabit Construcción, que fortalece la línea de construcción de Neinor Works y, por último, la aportación de un banco de suelo de 7.000 viviendas que permite aumentar la capacidad del banco de suelo de Neinor Homes para poder construir más de 16.000 viviendas.
- ✓ Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. Con esta operación se abre una nueva línea de negocio como es la colaboración público-privada para poder ofrecer a determinados sectores de población el acceso a una vivienda de alquiler, siendo la primera promotora en alcanzar un acuerdo de colaboración público-privado de gran entidad, con un elevado volumen de viviendas.

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados y considerando adicionalmente los descritos en los apartados anteriores, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Consideramos relevante tener en cuenta que dentro de los riesgos que puede suponer la situación creada con la pandemia, la compañía, manteniendo una gran disciplina y prudencia respecto a la liquidez interna, ha desarrollado una estrategia de diversificación que se ha materializado en ser la única compañía en España que cubre el 100% de toda la cadena de valor desde la compra del suelo y gestión urbanística, hasta la gestión de viviendas propias y de terceros para el alquiler y terminando de integrar toda la cadena de valor con la incorporación de la constructora.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

29. Hechos Posteriores

Está previsto que durante el ejercicio 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante apruebe la distribución de un dividendo en efectivo con cargo a reservas de 50 millones de euros, aproximadamente, por cada acción con derecho a percibirlo, pudiendo ser incrementado dicho importe a lo largo del propio ejercicio.

Entre el 1 de enero del 2022 y la fecha de formulación de las presentes cuantas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

“Perímetro de consolidación”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/21	31/12/20		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Rental Homes PropCo, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Works, S.L.U.	Madrid	Construcción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes PropCo, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Renta Garantizada, S.A.	Madrid	Alquiler	75%	75%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	Promoción	60%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	Promoción	99,313%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Bulwin Investments, S.A.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	-
Quabit SUP-R6, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Finance, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Finance Assets, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Gregal, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Poniente, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Siroco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Terral, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Mistral, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Cierzo, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Tramontana, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Aneto, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-

Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Málaga, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Almanzor, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Teide, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Peñalara, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Quabit Bonaire, S.L.	Madrid	Promoción	66,2%	-	Quabit Alovera, S.L.U.	-
Meltonever Project, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Alovera, S.L.U.	-
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Panglao Invenments, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Veleta, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
B2R PROPTECH, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Style Living Gestión, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-

Quabit Construcción, S.A.	Guadalajara	Construcción	82,95%	-	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
---------------------------	-------------	--------------	--------	---	--------------------	----------------

“Perímetro de consolidación” – Sociedades Asociadas y Participadas en negocios conjuntos

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/21	31/12/20		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homs, S.A.	-
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	Promoción	33,33%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	Construcción	50%	-	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	-
Nicrent Residencial, S.L.	Barcelona	Gestión	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades consolidadas se ofrecen a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2021 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	58.500	-	20.075	967	314.633
Rental Homes PropCo, S.L.U.	301	-	59	(82)	(3.868)	1.100	(2.490)
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	880	-	170	(68)	1	-	983
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(1.425)	(554)	2.500	1.371
Neinor Works, S.L.U.	6	-	635	-	307	-	948
Promociones Neinor 5, S.L.U.	5.649	593	619	(467)	(443)	-	5.951
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(67.495)	(2.063)	1.060	490.038
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	122.157	-	62.403	23	343.564
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	2.963	1.881	640	(60)	(588)	-	4.836
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	862	443	-	1.583
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(268)	5	103	453
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	3	-	315	(9.457)	(5)	-	(9.144)
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	173	(6.429)	(311)	2.593	(45)
Bulwin Investments, S.A.U.	60	-	(1)	(2)	(1)	-	56
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	660	-	123	(512)	(42)	-	229
Quabit Quality Homes, S.L.U.	21.623	27.747	(18)	(24.329)	(9.110)	-	15.913
Quabit Premier, S.L.U.	2.892	-	2.358	(37)	(9)	-	5.204
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	6.853	2.626	52	(1.082)	(142)	-	8.307
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	479	1.639	(17)	(909)	(41)	-	1.151
Quabit Casares, S.L.U.	4.420	4.565	18	(3.365)	(1.484)	-	4.154
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	620	1.851	(1)	(2.101)	(1.203)	-	(834)
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	219	648	(3)	(897)	(2)	203	168
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	527	1.571	9	(1.935)	(887)	354	(361)

Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	426	1.268	(4)	(1.282)	(344)	-	64
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	189	554	(3)	(356)	(349)	-	35
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	1.063	3.180	(5)	(2.840)	(2)	-	1.396
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	1.009	3.020	(5)	(773)	(2.778)	-	473
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	1.354	4.052	(6)	(175)	(42)	-	5.183
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	302	897	(4)	(1.468)	(1.257)	-	(1.530)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	-	(374)	-	2.506
Quabit SUP-R6, S.L.U.	1.037	3.101	(5)	(929)	(928)	-	2.276
Quabit Finance, S.A.U.	60	-	(2)	(1.592)	(13.125)	-	(14.659)
Quabit Finance Assets, S.L.U.	253	750	(2)	(2.512)	(11.547)	-	(13.058)
Quabit Gregal, S.L.U.	141	413	(1)	(245)	(244)	-	64
Quabit Poniente, S.L.U.	228	675	(2)	(231)	(667)	-	3
Quabit Siroco, S.L.U.	590	1.763	(2)	(704)	(1.385)	-	262
Quabit Terral, S.L.U.	3	-	-	(312)	(344)	-	(653)
Quabit Mistral, S.L.U.	368	1.095	(2)	(162)	(277)	-	1.022
Quabit Cierzo, S.L.U.	3	-	-	(200)	(5.470)	-	(5.667)
Quabit Tramontana, S.L.U.	3	-	-	(607)	(415)	-	(1.019)
Quabit Aneto, S.L.U.	430	1.288	(7)	(357)	(153)	-	1.201
Global Quabit, S.L.U.	13.474	9.434	(38)	(3.412)	(14.562)	357	5.253
Quabit Alcarria, S.L.U.	1.030	-	940	-	(74)	10	1.906
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	3.030	-	62	(1.405)	(115)	41	1.613
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	2.359	1.811	(4)	(654)	3.361	57	6.930
Quabit Moncloa, S.L.U.	80	-	(1)	(3)	(1)	-	75
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	151	-	(2.449)	36	(132)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	1.678	-	(4)	(528)	(3.029)	19	(1.864)
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	(3)	(178)	4.325	31	6.405
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.205	-	(130)	38	3.365
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	210	622	468	-	146	15	1.461
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	205	605	(4)	(97)	939	14	1.662
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	89	257	(3)	(245)	(1.389)	8	(1.283)
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	27	71	(3)	(2)	(1)	-	92
Global Quabit Málaga, S.L.U.	144	424	(4)	(1.119)	(1)	699	143
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	(4)	(284)	(912)	17	(220)
Global Quabit Norte, S.L.U.	498	-	653	-	10	9	1.170
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	663	-	1.647	-	1.008	11	3.329
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	(2)	(109)	(264)	9	150
Quabit Almanzor, S.L.U.	123	360	(2)	(261)	(1.332)	7	(1.105)
Quabit Teide, S.L.U.	108	315	(2)	(169)	128	5	385
Quabit Peñalara, S.L.U.	284	844	(2)	(422)	(757)	19	(34)

Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	9.824	29.438	(32)	(7.835)	(26.486)	466	5.375
Quabit Alovera, S.L.U.	5.211	15.625	(17)	(3.059)	(19.887)	53	(2.074)
Quabit Bonaire, S.L.	3	-	5	(26)	(5)	2	(21)
Meltonever Project, S.L.U.	-	-	-	-	(2)	1.336	1.334
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	1.785	5.343	(11)	(5.337)	28	203	2.011
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	1.569	4.694	275	(4.852)	(1.495)	209	400
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	3.243	4.784	(11)	(489)	(23.965)	-	(16.438)
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	104	304	(1)	(465)	(2.033)	162	(1.929)
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	288	855	(2)	(169)	(337)	-	635
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	500	1.443	(2)	(1.139)	(6.766)	-	(5.964)
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Palmaces, S.L.U.	277	828	(2)	(247)	(951)	-	(95)
Quabit El Vado, S.L.U.	325	965	(3)	(724)	(5.896)	-	(5.333)
Panglao Invenments, S.L.U.	3	-	-	(1.087)	(2.818)	1.087	(2.815)
Quabit Veleta, S.L.U.	677	2.022	651	-	-	(269)	3.081
Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.	3	-	(1)	(1)	(1)	2	2
B2R PROPTECH, S.L.U.	10	-	(1)	-	(1)	-	8
Style Living Gestión, S.L.U.	3	-	-	(45)	(1)	50	7
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	2.511	-	969	-	4.977
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(26)	(3.087)	-	-	4.387
Landscape Corsan, S.L.	12	-	49	(50)	-	-	11
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	600	-	117	(64.789)	(6)	-	(64.078)
Masía de Montesano, S.L.	2.520	-	-	(715)	(11)	-	1.794
Alboraya Marina Nova, S.L.	60	-	-	(33)	-	-	27
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	-	-	(3)	-	12.000

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2020 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	34.080	-	24.420	998	294.589
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(55)	(27)	-	278
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(74)	6	-	982
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(998)	(427)	2.500	1.925
Neinor Works, S.L.U.	6	-	339	(18)	314	-	641
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	619	(280)	(187)	-	6.394
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(62.584)	(4.911)	1.089	492.130
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	78.785	-	43.372	23	281.161
Renta Garantizada, S.A.	60	-	137	580	364	-	1.141

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2021

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte de los activos inmobiliarios del Grupo Kutxabank. La citada compraventa (Operación Lion) quedó perfeccionada con fecha 14 de mayo de 2015 mediante la transmisión por parte de Kutxabank, S.A. a Neinor Holdings, S.L.U. de la totalidad de las participaciones sociales que la primera ostentaba en Neinor Homes, S.L.U., una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa firmado entre las partes con fecha 18 de diciembre de 2014.

A fecha 1 de enero de 2015, y en el marco de la transacción ("Transacción"), se transfirió a las sociedades de Neinor Homes, S.L.U. todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar la actividad.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima (operación formalizada en virtud de escritura otorgada el 1 de marzo de 2017 ante el notario de Bilbao D.ª Raquel Ruiz Torres, con el número 234 de su protocolo) de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017.

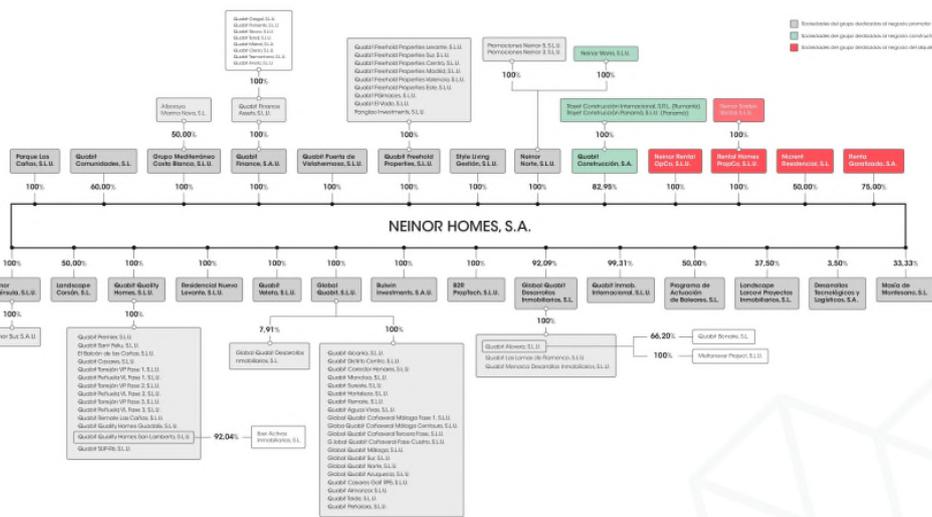
La sociedad Neinor Homes adquirió en el ejercicio 2.020 una participación del 75% del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L.(empresa que ha sido disuelta durante el mes de noviembre, al haber sido objeto de absorción inversa por parte de la filial en la que se ostentaba la totalidad de las acciones, Renta Garantizada, S.A.).

Con fecha 11 de enero de 2021 se aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Homes, S.A. (sociedad absorbente) y Quabit Inmobiliaria, S.A., quedando establecida la fecha de adquisición definitiva el 19 de mayo a raíz de la obtención durante el día inmediatamente anterior de la autorización de las autoridades de defensa de la competencia a la Fusión y producirse de esta manera el cumplimiento de la totalidad de las condiciones suspensivas arriba desglosadas, determinándose por tanto la toma de control de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A.

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podrán ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros. . Los bonos, que han sido admitidos a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda, se encuentran garantizados por el emisor (Neinor Homes, S.A.) y algunas de sus sociedades dependientes (Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.)

Actualmente, Neinor Homes, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

A continuación se adjunta la estructura societaria de Neinor Homes, S.A. y subsidiarias ("el Grupo"):



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español, y principalmente, a través de cuatro líneas de negocio:

A) Línea de negocio "Development":

Actividad principal y estratégica del Grupo basada en la adquisición de suelo de uso residencial para su posterior promoción.

La cartera de suelo de la compañía está formada por más de 325 promociones con más de 13.300 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante el periodo 2.015-2.021.

B) Línea de negocio "Rental":

En febrero 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el grupo a partir del actual banco de suelo, con el objetivo de llegar a las 4.500 unidades.

Con fecha 4 de enero de 2021, la compañía adquirió un portafolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado) a través de la adquisición de de Sardes Holdco, S.L.U., sociedad propietaria de 9 promociones destinadas al arrendamiento y ubicadas en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia (396 unidades).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se ha realizado la primera entrega de una promoción de obra nueva destinanda al alquiler, Hacienda Homes, con 142 unidades.

Asimismo, desde el ejercicio 2020, el Grupo cuenta con Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España y que nos permite

gestionar el alquiler tanto de activos propios (Hacienda Homes), así como de terceros.

C) Línea de negocio "Servicing":

Con fecha 14 de mayo de 2015, se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios que siguen siendo propiedad de las primeras con una duración de 7 años.

Como contraprestación de este servicio, el Grupo Kutxabank abona una remuneración en función de la tipología y volumen de activos gestionados, así como una remuneración adicional variable a éxito aplicable por la comercialización de los mismos y por la ejecución de determinadas actuaciones puntuales relativas a éstos.

Este contrato finaliza en Mayo del 2.022 y no se procederá a su renovación

D) Línea de negocio "Legacy":

Actividad consistente en la desinversión de los activos no estratégicos adquiridos en la Transacción y disponiendo, a cierre de ejercicio, de 450 unidades.

Esta cartera está segmentada en dos principales tipologías de activos: i) producto terminado granular, y ii) producto terminado de restos de promociones de obra nueva.

A nivel de estructura organizativa, el Grupo tiene un Consejo de Administración y tres comisiones: Comisión de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y Comisión de Inversiones inmobiliarias.

Durante 2021 el Consejo se ha reunido en dieciséis ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en once ocasiones, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones inmobiliarias en 5 ocasiones cada una.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2021, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
- b- Plan de negocio del 2022-2025.
- c- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2021.
- d- Plan anual de trabajo de la CAC y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones para el 2022.
- e- Calendario de reuniones del Consejo para 2022.
- f- Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus.
- g- Reelección de los auditores de cuentas.
- h- Verificación de la independencia de los auditores.
- i- Reelección y reclasificación de Consejeros.
- j- Cuentas Anuales e Informe de Gestión.
- k- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.
- l- Aplicación del resultado de 2020 y 2021.
- m- Determinación del importe y la fecha de distribución del dividendo.
- n- Aprobación de la fusión entre Quabit Inmobiliaria y Neinor Homes.
- o- Cambios realizados a la estructura corporativa del grupo Neinor Homes.
- p- Aprobación de la emisión de un bono verde.
- q- Acuerdos relativos a la fusión y a las operaciones a ejecutar con diversos acreedores de Quabit.
- r- Aceptación por Neinor Homes de cargos de administrador y de representante persona física.

- s- Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2021 y programa previsto para 2022.
- t- Supervisión del Reglamento Interno de Conducta.
- u- Estrategia y análisis de nuevas líneas de Negocio.
- v- Análisis de operaciones corporativas
- w- Informe de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- x- La Memoria de Sostenibilidad 2020 y el Estado de Información No Financiera / Memoria de Sostenibilidad 2021.
- y- Plan de Sostenibilidad 2022-2025.
- z- El informe de independencia de los auditores externos.
- aa- El informe de la evaluación del Consejo y de sus Comisiones.
- bb- El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2021.
- cc- El Informe Anual de Remuneraciones de 2021.
- dd- El informe de actividades de GRC, Auditoría Interna & ESG de 2021 y el plan anual para 2022.
- ee- El informe de operaciones vinculadas y conflictos de interés y análisis de distintas operaciones.
- ff- Aprobación de operaciones de financiación y refinanciación.
- gg- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2021.
- hh- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
- ii- Modificación del RIC.
- jj- Análisis y supervisión de operaciones vinculadas y conflictos de interés.
- kk- Supervisión del SCIIF.
- ll- El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- mm- Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos.
- nn- La nota a incluir en los estados financieros en relación con el impacto de la pandemia del Covid-19.
- oo- Proceso de renovación del contrato de servicing y análisis de líneas de negocio alternativas.
- pp- Aprobación de los acuerdos a suscribir entre Quabit Construcción S.A. / Neinor Homes, S.A. y el CEO de Quabit.
- qq- Aprobación de la suscripción del acuerdo marco relativo a la urbanización del Sector II-1 de Alovera.
- rr- Aproximación a los Mercados de Capitales e inversores.
- ss- Revisión de la comunicación recibida del Regulador Bursátil (CNMV) el 24 de noviembre de 2021. Revisión y aprobación de las modificaciones a realizar en la política de confidencialidad e información vigente.
- tt- Aprobación de un programa de recompra de acciones propias en régimen de autocartera para reducir capital mediante amortización de acciones y para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los programas de asignaciones de acciones para los empleados, directivos y consejeros.
- uu- Propuesta a la Junta General sobre la reducción de capital mediante amortización de acciones propias.
- vv- Revisión y actualización de las políticas de cumplimiento y control interno.
- ww- Supervisión y seguimiento de las denuncias recibidas en el Canal Ético de la compañía.

En cuanto al modelo de control y cumplimiento, en el Grupo Neinor Homes se encuentra implantada una estructura integrada de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento) que se basa en:

- Análisis y evaluación de riesgos que afectan internamente y a las partes interesadas.
- Integración de todos los entornos normativos y procesos de negocio.
- Metodología homogénea en las implantaciones y proyectos en materia de cumplimiento.

Es un modelo basado en el análisis y la evaluación de riesgos estratégicos de la compañía, de todos los entornos de control y de toda la cadena de valor. De esta manera, se analizan todos los riesgos, brutos y residuales y se califican según su impacto económico, reputacional y organizacional.

En la actualidad en el modelo, se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIIF, prevención de la responsabilidad penal, prevención de Ciberseguridad, el RDL 5/2018 en materia de protección de datos, PBC/FT, LSC, recomendaciones de Buen Gobierno, Orden EHA/3050/2004 sobre Operaciones Vinculadas, Circular 3/2015 de la CNMV.

El cuadro de mando del modelo integra:

- Los procesos y procedimientos que afectan a un entorno de cumplimiento normativo u operacional.
- Los controles asignados a cada riesgo y cada entorno
- Qué riesgos mitiga o elimina cada control, a qué procesos afecta
- Quién es el responsable de cada control, de su supervisión y cuándo se reporta.

La dirección de GRC, Auditoría interna & ESG, compuesta por las áreas de Auditoría Interna, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Riesgos, y Sostenibilidad es la encargada de velar por todo el sistema integrado de control y aseguramiento.

El informe anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante del informe de gestión y es posible acceder al contenido del mismo a través de la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 914.301 miles de euros obteniendo un margen bruto de 242.989 miles de euros, y presenta un primer EBITDA ajustado (en adelante EBITDA ajustado 1) 149.613 miles de euros (ajustado de MIP e incremento de valoración de los activos de rental) y un segundo EBITDA ajustado (en adelante EBITDA ajustado 2) de 158.107 miles de euros (adicionalmente ajustando los gastos de incentivos de personal, los gastos de reestructuración del personal y los gastos de crecimiento de la compañía). A nivel patrimonial, el total del activo a 31 de diciembre de 2021 alcanza 1.966.708 miles de euros, el patrimonio neto 944.496 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 1.022.212 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 882.832 miles de euros y un margen bruto de 213.479 miles de euros obteniendo un margen bruto del 24,18%. Le sigue en volumen la línea de negocio Servicing, que ha supuesto una cifra de negocio de 24.394 miles de euros. La nueva línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 4.725 miles de euros, de los cuales 2.316 miles de euros pertenecen a los ingresos por alquiler de las viviendas en propiedad y 2.409 miles de euros corresponden a los ingresos por servicios relacionados con los alquileres prestados a través de la sociedad Renta Garantizada. Por último, la línea de negocio Legacy ha registrado una cifra de negocio de 2.350 miles de euros y un margen bruto de 391 miles de euros.

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones, entre las que destacan: Amara Homes, con unas ventas de 53.320 miles de euros, Bolueta Homes, con unas ventas de 44.322 miles de euros, Cañaveral Homes, con unas ventas de 43.714 miles de euros, Hacienda Homes, con unas ventas de 39.350 miles de euros, Saler Homes con unas ventas de 35.709 miles de euros, Limonar Homes con unas ventas de 34.519 miles de euros, Bulevar Homes con unas ventas de 34.166 miles de euros, San Juan Homes con unas ventas de 32.494 miles de euros y Mesas Homes con unas ventas de 30.211 miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.1Bn€ de activos gestionados (16.327 miles de euros, 67%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 160M€ (7.633 miles de euros, 31%), y otros ingresos (433 miles de euros, 2%).

Las ventas del Legacy, corresponden a más de 48 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur de España (54%).

EBITDA

El EBITDA ajustado 1 del ejercicio 2021 ha alcanzado 149.613 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA ajustado por importe de 122.299 miles de euros, Servicing con un EBITDA ajustado de 10.773 miles de euros, Rental con un EBITDA ajustado de 17.590 miles de euros y Legacy con un EBITDA ajustado negativo de 1.049 miles de euros.

El EBITDA ajustado 2 del ejercicio 2021 ha alcanzado 158.107 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 130.144 miles de euros, Servicing con un EBITDA positivo de 11.364 miles de euros, Rental con EBITDA por importe de 17.609 miles de euros y Legacy con un EBITDA negativo de 1.010 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado consolidado del ejercicio 2021 ha alcanzado 102.855 miles de euros, de los cuales 103.033 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2021 alcanza 1.022.212 miles de euros comparado con 698.061 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (lo que supone un incremento de 324.151 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2021 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 26,4% LTC y 19,8% LTV.

Deuda Financiera 31.12.2021

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2021 registra 259 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 0,5 m de euros dispuestas.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 88,8 m de euros.
- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 123,9 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 46,1 m de euros.
- Intereses: 0,5 m de euros.
- Periodificación de gastos: (4,4) m de euros.
- Líneas de IVA: 3,4 m dispuestos.

El Grupo ha emitido un bono (300 m de valor nominal) con vencimiento 2.026; ésto ha permitido repagar deuda corporativa en el ejercicio 2.021 por un total de 90 millones de euros, 50 millones de euros de la línea con Deutsche Bank (dispuesta por Neinor Sur) y 40 millones de euros de la línea con el Santander (dispuesta por Neinor Homes).

En conclusión, la Compañía ha sido capaz durante el 2.021 de reducir el LTV (tras la absorción de Quabit), refinanciando la gran mayoría de la deuda corporativa a un vencimiento superior a 5 años, lo que coloca al Grupo en una situación de endeudamiento muy sólida.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Neinor Homes, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

A 31 de diciembre de 2021 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 84 y 32 respectivamente (23 personas a cierre del ejercicio 2020 para Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2021 el número medio de personas empleadas para Neinor Homes de 320 (284 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2021 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 113 y 37 personas respectivamente (27 personas a cierre del ejercicio 2020 para Renta Garantizada S.A), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2021 y 2020 para Neinor Homes, el siguiente:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	102	144	246	87	139	226
Titulados medios	56	28	84	40	22	62
Total	158	172	330	127	161	288

4. Liquidez y recursos de capital

El Grupo dispone de un nivel de tesorería y equivalentes suficiente para llevar a cabo sus actividades.

En el ejercicio 2021 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 258.761 miles de euros.

Adicionalmente a dicha financiación, la perspectiva es la de formalizar financiación de tipo promotor que sufraga la inversión, y a su vez se vincule la gran mayoría de los pagos e inversiones requeridos con la entrega de la promoción y por tanto el cobro de la venta.

El grupo sigue en conversaciones con entidades financieras para conseguir la financiación de los nuevos lanzamientos de promociones para continuar con sus sólidos resultados financieros y posición de tesorería.

La gestión del capital del grupo va enfocado a lograr una estructura financiera que optimice el coste de capital para garantizar una sólida posición financiera. Esta política permite que la creación de valor para los accionistas sea compatible con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo, para cubrir las necesidades de refinanciación de deuda y financiación del plan de inversión no cubierto por los fondos generados por el negocio.

5. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo tiene elaborado su mapa de riesgos. Para ello, se han analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado, a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

El Grupo no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés.

La mayoría de los préstamos y créditos del balance de situación del Grupo están indexados

al índice de referencia Euribor.

Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Exposición al riesgo de solvencia

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

Dada la escasa exposición internacional que tiene el Grupo en mercado fuera de la zona del euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 31 de diciembre de 2021 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa.

7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2022

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el año 2022 se centran en:

Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2021, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas. Capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuyo fecha de fin de obra está prevista para 2022, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Rental"

- Gestionar y construir 3.500 viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la

sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.

- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el 2.021 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 unids.

Línea de negocio “Servicing”

- Gestión de los activos de Kutxabank bajo el contrato firmado en 2015 y que finaliza en mayo de 2022.

Línea de negocio “Legacy”

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en el ejercicio 2022.

8. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio de Neinor Homes no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

9. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 79.988.642 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2021 figuran acciones propias en el balance por un importe de 40.205 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2021 sería 3.622.669 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 11,09 euros.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en la Nota 2 de la memoria consolidada, el Grupo prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento (“APMs” por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Resultado o margen bruto:

Definición: ventas externas + Coste de ventas

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del resultado o margen bruto en la Nota 6 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el resultado o margen bruto es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas que incluyen los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el resultado bruto es el mismo que el año anterior.

EBITDA:

Definición: Resultado o margen bruto + Gastos de personal + Servicios exteriores + Variación de las provisiones de tráfico + Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado + Otros ingresos de explotación.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA en la Nota 6 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis de los resultados operativos (excluyendo la amortización, al ser un epígrafe que no representa caja) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la generación de caja. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA es el mismo que el año anterior.

EBITDA Ajustado 1

Definición: Resultado antes de impuestos + MIP + Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (incremento valoración) + Resultado neto financiero y otros + Amortización + Deterioro existencias (Nota 22.6)

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA Ajustado en la Nota 6 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el EBITDA Ajustado es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo además de la depreciación otros efectos que no representan caja o que no son relativos a la actividad normal de la Compañía.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA va en línea con los años 2018 y 2019 incorporando costes de expansión de la Compañía y la provisión postventa adicional.

EBITDA Ajustado 2

Definición: Resultado antes de impuestos + MIP + Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (incremento valoración) + Resultado neto financiero y otros + Amortización + Deterioro existencias + planes de incentivos (excepto MIP ajustado en EBITDA ajustado 1) + Gastos de reestructuración de personal + gastos de crecimiento y expansión (Nota 22.6)

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA Ajustado en la Nota 6 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el EBITDA Ajustado es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados

operativos excluyendo además de la depreciación otros efectos que no representan caja o que no son relativos a la actividad normal de la Compañía.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA va en línea con los años 2018 y 2019 incorporando costes de expansión de la Compañía y la provisión postventa adicional.

Deuda financiera

Definición: Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo no corriente + Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo corriente.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo de la deuda financiera en la Nota 6 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: la deuda financiera es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera es el mismo que el año anterior.

Deuda financiera neta

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + Otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes) (asociados principalmente a deuda financiera y bono) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-21
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	44.815
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	213.946
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	297.657
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	2.210
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Caja disponible (Nota 14)	(269.685)
Deuda financiera neta (miles)	288.943

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: la compañía incluye en la Deuda financiera neta los activos financieros

corrientes.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior ajustada por el importe pendiente de pago por la adquisición de Renta Garantizada.

Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo (Nota 17 de los estados financieros consolidados) + otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes) (asociado principalmente a la deuda financiera y bono) (- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-21
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	44.815
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	213.946
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	297.657
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	2.210
Pago diferido suelo	88.075
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(269.685)
Deuda financiera neta ajustada (miles)	377.018

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: la compañía incluye en la Deuda financiera neta los activos financieros corrientes.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior ajustada por lo comentado en el punto de “comparativa”.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta /valor de mercado de los activos (excluida la valoración de los anticipos para la compra de suelo e incluida valor en libros de Legacy).

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-21
Deuda financiera neta (miles)	288.943
Valor de mercado de los activos (miles)	1.907.283
LTV	15,1%

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

Definición: Deuda financiera neta ajustada / valor de mercado de los activos (excluida la valoración de los anticipos para la compra de suelo e incluida valor en libros de Legacy).

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-21
Deuda financiera neta ajustada (miles)	377.018
Valor de mercado de los activos (miles)	1.907.283
LTV ajustado	19,8%

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias + Inversiones inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-21
Deuda financiera neta (miles)	288.943
Existencias (miles)	1.322.683
Inversiones inmobiliarias (miles)	105.632
LTC	20,2%

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

Definición: Deuda financiera neta ajustada/ (Existencias + Inversiones inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento

financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-21
Deuda financiera neta ajustada (miles)	377.018
Existencias (miles)	1.322.683
Inversiones inmobiliarias (miles)	105.632
LTC ajustado	26,4%

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2021]

CIF: [A95786562]

Denominación Social:

[**NEINOR HOMES, S.A.**]

Domicilio social:

[C/ERCILLA, 24 (BILBAO) VIZCAYA]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

Sí
 No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
25/05/2021	799.886.420,00	79.988.642	79.988.642

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí
 No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	0,00	17,44	0,00	1,90	19,34
PYXIS V LUX S.À R.L.	0,00	28,01	0,00	0,00	28,01
BANK OF MONTREAL	0,00	4,79	0,00	0,00	4,79
COHEN & STEERS CAPITAL MANAGMENT	0,00	4,98	0,00	0,00	4,98

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
Sin datos				

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON ANDREAS SEGAL	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	0,00	0,03	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00
% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración						0,04	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
Sin datos					

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,04
--	-------------

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[] Sí
[✓] No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí
 No

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
4.645.608		100,00

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	42,88

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

B. JUNTA GENERAL

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
03/04/2019	0,97	61,39	0,00	0,00	62,36
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01/04/2020	6,62	47,98	0,00	0,00	54,60
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/03/2021	6,16	72,87	0,00	0,00	79,03
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA		Otro Externo	CONSEJERO	14/05/2015	01/04/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ		Independiente	PRESIDENTE	08/03/2017	01/04/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	08/04/2019	01/04/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN		Independiente	CONSEJERO	08/03/2017	01/04/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ		Independiente	CONSEJERO	08/03/2017	01/04/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AREF H. LAHHAM		Dominical	CONSEJERO	12/12/2019	01/04/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDREAS SEGAL		Independiente	CONSEJERO	27/02/2019	03/04/2019	ACUERDO JUNTA

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
						GENERAL DE ACCIONISTAS
DON VAN J STULTS		Dominical	CONSEJERO	22/10/2019	01/04/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE PEPA		Ejecutivo	CONSEJERO	18/04/2018	18/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	Consejero Delegado	Borja se incorporó a Neinor en junio de 2016 y desde abril de 2019 ejerce como Consejero Delegado y es miembro del Consejo de Administración y de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias. Durante los últimos veinte años su vida profesional se ha desarrollado en el campo de la promoción residencial, contando con amplia experiencia en la gestión de equipos humanos y de proyectos. Borja cursó la carrera de Ingeniero Industrial en la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao y posee un máster en Dirección de Empresas INSIDE por la Universidad de Deusto.
DON JORGE PEPA	Vicepresidente ejecutivo	Jorge era Director en 1810 Capital Investments S.L., una sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria antes de incorporarse como Vice Presidente Ejecutivo de la Compañía. Tiene más de 16 años de experiencia en banca de inversión. Trabajó recientemente como Director Ejecutivo en UBS en Nueva York, a cargo de la

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		división latinoamericana de financiación privada. Anteriormente fue vicepresidente en Credit Suisse Nueva York, donde estuvo a cargo de las cuentas de clientes latinoamericanos. Previamente, Jorge trabajó en la división de mercados emergentes de Deutsche Bank en Nueva York. Jorge es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de San Andrés en Buenos Aires.

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	22,22

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON AREF H. LAHAM	PYXIS V LUX S.À R.L.	Aref H. Lahham es Director Gerente y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma. Con base en las oficinas de Orion en Londres, ocupa el puesto de Director Ejecutivo y Director de Inversiones de Orion, estableciendo las estrategias y liderando el equipo de adquisición de Orion y las actividades de inversión, así como dirigiendo las actividades de gestión de activos en un número significativo de inversiones de Orion. El Sr. Lahham tiene 34 años de experiencia en inversión y promoción inmobiliaria en los Estados Unidos y Europa. Antes de constituir Orion en 1999, fue Director Gerente de LaSalle Partners, a la que se unió en 1992 y dirigió sus operaciones y actividades de inversión en Francia. Antes de trabajar para LaSalle Partners, el Sr. Lahham fue Gerente de Proyecto para SEGECE (una subsidiaria del grupo BNP), un promotor francés de centros comerciales con sede en París. Con anterioridad, el Sr. Lahham fue Gerente de Proyectos Internacionales e Ingeniero de Diseño en Nueva York con la consultoría de ingenieros estructurales Leslie E. Robertson Associates. Anteriormente, también fue miembro de la Junta y el Comité Estratégico de la compañía de bienes raíces cotizada en Francia, Société Fonci�re Lyonnaise. El Sr. Lahham tiene una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Purdue, un Máster en Ingeniería Civil de la Universidad de Cornell donde trabaja en el Consejo de la Escuela de Ingeniería y un MBA de INSEAD.
DON VAN J STULTS	PYXIS V LUX S.À R.L.	Van J. Stults es Director Gerente y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma. El Sr. Stults tiene 42 años de experiencia en gestión de inversiones

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		inmobiliarias. Antes de formar Orion en 1999, el Sr. Stults era miembro del Consejo de Administración de LaSalle Partners (ahora "JLL"), Director Gerente, miembro del Comité Operativo y jefe de actividades de inversión europeas. El Sr. Stults se unió a LaSalle Partners en 1984. Antes de LaSalle Partners, fue Tesorero Asistente de Lane Industries, un conglomerado privado de propiedad familiar de Estados Unidos, y antes de Lane Industries, fue Oficial de Banca Comercial en el First National Bank of Chicago. El Sr. Stults es miembro de la Asociación de Bienes Raíces de Pensiones y es un Fideicomisario Global Governing del Urban Land Institute. El Sr. Stults posee una licenciatura en economía de Claremont McKenna College y un MBA en finanzas y contabilidad de la Universidad de Chicago Booth School of Business.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	22,22

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	El Sr. Martí Fluxá es Presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), de la Asociación Española de Tecnologías de Defensa, Seguridad, Aeronáutica y Espacio (TEDAE) y Consejero de Liteyca. Fue Secretario de Estado para la Seguridad de 1996 a 2000. Como miembro de la Carrera Diplomática Española ocupó diferentes puestos en el extranjero y finalmente el de Jefe de Protocolo y Actividades de la Casa de Su Majestad El Rey. En el sector privado fue, entre otros puestos, Presidente de Industria de Turbo Propulsores, S. A. (ITP), de Marco Polo Investments, Consejero del Grupo Tomás Pascual, Miembro del Consejo Asesor del banco de inversión Arcano Capital, Consejero de Ibersecurities, Consejero de la tecnológica IKUSI y miembro del Comité Ejecutivo y presidente del Comité de Remuneraciones de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra. También ha sido Miembro del Consejo Rector y Secretario de la Fundación Pro Real Academia Española y Presidente del Real Patronato del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía Actualmente es presidente del Instituto Tomás Pascual para la Nutrición y la Salud y Presidente de la Fundación Ankaría y miembro del Patronato de la Fundación Juan March.
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	La señora Birulés es Consejera Independiente, Presidenta del Comité de Inversiones y miembro de las Comisiones Ejecutiva y de Retribuciones y Nombramientos del Grupo Pelayo, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. Asimismo, es Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y Riesgos y miembro de la de Retribuciones y Nombramientos de Banco Mediolanum y Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y miembro de la

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	de Retribuciones y Nombramientos de Enerside Energy. Es miembro de varios consejos asesores empresariales. Fue Ministra de Ciencia y Tecnología del Gobierno de España, Secretaria General del Banco Sabadell y Vicepresidenta de Renta Corporación. Doctora en Ciencias Económicas, comenzó su carrera profesional en el Departamento de Industria y Energía de la Generalitat de Cataluña y fue Directora General del Centro de Información y Desarrollo Empresarial (CIDEM), así como presidenta del Consorcio de Promoción Comercial de Cataluña (COPCA). Fue Consejera Delegada de Retevisión (ahora propiedad de los grupos Cellnex y Vodafone), desde donde dirigió el proceso de expansión del operador de telecomunicaciones y sus filiales (ahora propiedad de Orange). Ha sido Consejera en empresas de diversos sectores y geografías. Es miembro del Círculo de Empresarios y del Círculo de Economía. Está fuertemente ligada a escuelas de negocios líderes; IESE donde Preside Finaves, iniciativas emprendedoras internacionales, a través de capital semilla y ESADE, donde es miembro del Consejo Asesor Profesional.
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	El Sr. Rodés es Presidente de Havas Group Media, Presidente de Havas Group Spain y Consejero de Havas S.A., una multinacional del sector de la publicidad con una capitalización superior a los EUR 4.000 millones y que forma parte del grupo de Vivendi. Anteriormente el Sr. Rodés fue Consejero Delegado de Media Planning Group, S.A ("MPG"). MPG era una compañía controlada por la familia Rodés, que se fusionó con Havas en 2001. El Sr. Rodés se unió a MPG en 1996 como Director de Desarrollo Corporativo, desde donde lideró la expansión del grupo por Latinoamérica, Norte América y Asia. Previamente desarrolló su carrera profesional en banca privada. El Sr. Rodés es Consejero de Havas S.A. desde el 19 de junio de 2012. Adicionalmente participa en otros consejos de vehículos de inversión controlados por la familia Rodés.
DON ANDREAS SEGAL	El Sr. Segal tiene una experiencia de más de 20 años en el sector de Real Estate. Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas en este sector, entre otras, Buwog Group, Deutsche Wohnen y GSW Immobilien. El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlín FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola es socio fundador de Stoneshield Capital. Anteriormente, fue director en Lone Star, donde participó en operaciones de inversión del fondo en Europa. Desde 2013 fue responsable del análisis, estructuración y supervisión de varias inversiones tanto en deuda como en equity. Antes de incorporarse a Lone Star, trabajó 5 años como Director Asociado en UBS Investment Banking y en UBS Credit Structuring Desk en Londres. Durante su experiencia en UBS, asesoró en operaciones de M&A, levantamiento de capital y financiación estructurada para bancos y hedge funds. El Sr. Morenés es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas por Georgetown University.

Número total de consejeros independientes	5
% sobre el total del consejo	55,56

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1	1	1	20,00	25,00	25,00	33,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total	1	1	1	1	11,11	11,11	11,11	12,50

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Banco Mediolanum	CONSEJERO
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Pelayo Mutua de seguros	CONSEJERO
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Enerside Energy	CONSEJERO
DON ANDREAS SEGAL	Domicil Real State AG	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group USA LLC	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Media Planning International Corporation	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media SRL (Italia)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Middle East FZ LLC	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Sp. Zo. O	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Peru SAC	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media Peru SAC	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	HAVAS+ SAC	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Management Portugal, Uniperssoal Lda	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Cake Media Ltd. (UK)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Media Planning International Corporation (USA)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media South Africa (Pty) Ltd	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media India Private Limited (India)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena India Private Limited	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Media Advisors SA	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media Communications España SA	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group Spain SA	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Communications Network SL	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Management España SL	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Regions SA de CV (México)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Communications SA de CV (México)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	HAVAS+ SA de CV	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group USA	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Kuala Lumpur, SDN BHD (Malaysia)	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Costa Rica, SA	SECRETARIO CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Fusión de Producción Digital, SA	SECRETARIO CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Promótica de Costa Rica, SA	SECRETARIO CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media, SA (Costa Rica)	SECRETARIO CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Inversiones y Servicios Publicitarios, S.L.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Acacia ISP, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Gestora de Viviendas, S.A.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	In-Store Media Group S.A.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	In-Store Media Mexico S.A. de C.V.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Cala Thunder S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Mesigual 2020 S.L.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Metrópolis	CONSEJERO

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
Sin datos	

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí
 No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	3.102
---	-------

Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON ALVARO CONDE HERRANZ	Director de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad
DON MIKEL JOSEBA ETXEBARRIA DOBARAN	Director General Corporativo
DON JULIO EGUSQUIZA GIL	Director General de Servicing
DON FERNANDO HERNANZ	Director General de Operaciones
DON MARIO FRANCISCO LAPIEDRA VIVANCO	Director General Inmobiliario
DON GABRIEL SANCHEZ CASSINELLO	Director General de Negocio
DON JORDI ARGEMI GARCIA	Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero

Número de mujeres en la alta dirección	
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	0,00

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	3.533
---	-------

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

- Sí
 No

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	16
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Auditoría y Control	11
Número de reuniones de Comisión de Inversiones Inmobiliarias	5
Número de reuniones de Comisión de Nombramiento y Retribuciones	5

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	16
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	99,31
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	15
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	99,31

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

- Sí
 No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DOÑA SILVIA LÓPEZ JIMÉNEZ	SILVIA LÓPEZ JIMÉNEZ

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
 No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

- Sí
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	67	0	67
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	11,00	0,00	11,00

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

- Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	8	8

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que la convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración, que se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión, debe acompañarse la información relevante debidamente preparada y resumida. En la práctica, tanto la convocatoria como el envío de la documentación se realizan aproximadamente con una antelación de 6-7 días a través de una herramienta de acceso exclusivo a los consejeros que garantiza la seguridad de la información.

El orden del día de las sesiones indicará con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo de Administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Asimismo, el Reglamento establece en su artículo 23 que los consejeros podrán solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo de Administración y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación.

La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad.

El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	5
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado (Borja García Egotxeaga), Vicepresidente ejecutivo (Jorge Pepa) y parte del Comité de Dirección.	En el caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo si dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por los beneficiarios de las obligaciones que legalmente o contractualmente le incumban, los beneficiarios tendrán derecho a que se les pague una indemnización equivalente a dos años de su última retribución estipulada.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría y Control		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Independiente
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	VOCAL	Independiente
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	PRESIDENTE	Independiente
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	20,00
% de consejeros independientes	80,00
% de consejeros otros externos	0,00

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	08/03/2017

Comisión de Inversiones Inmobiliarias		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Independiente
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	VOCAL	Independiente
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	VOCAL	Ejecutivo

Comisión de Inversiones Inmobiliarias		
Nombre	Cargo	Categoría
DON AREF H. LAHHAM	PRESIDENTE	Dominical
DON ANDREAS SEGAL	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical
DON JORGE PEPA	VOCAL	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	28,57
% de consejeros dominicales	28,57
% de consejeros independientes	42,86
% de consejeros otros externos	0,00

Comisión de Nombramiento y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Independiente
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	VOCAL	Independiente
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	20,00
% de consejeros independientes	80,00
% de consejeros otros externos	0,00

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2021		Ejercicio 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría y Control	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00
Comisión de Inversiones Inmobiliarias	0	0,00	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Comisión de Nombramiento y Retribuciones	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(1)	ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	19,34	Global Hesperides S.L	13.856	Comisión de Auditoría y Control		NO

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(1)	ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	Societaria	Adquisición de activos

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

D.4. Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET S.A.	Compras / Adquisición de 3 suelos / parcelas en Alovera (Guadalajara).	6.474
ALISEDA S.A.U (Grupo Santander)	Compras / Adquisición de un suelo / parcela en el barrio de Amezola (Bilbao).	4.639
Banco Santander	Gastos prestación de servicios de intermediación financiera y avales.	507
Banco Santander	Gastos financieros.	2.076
Banco Santander	Saldo acreedor / Pasivo por deuda financiera a 31.12.2021 por operaciones de financiación por operativa promotora.	11.028
Banco Santander	Saldo deudor / Activo. Posición neta de caja con dicha entidad a favor de la compañía a 31.12.2021.	149.648
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara).	4.870
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Gastos por parte de la sociedades filiales; por las derramas giradas por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara).	907

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple [X] Explique []

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:
- a) Sea concreta y verificable.
 - b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
 - c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

En el ejercicio finalizado, el número de consejeras no alcanza el 30% del total de los miembros del consejo de administración, dado que no se han producido cambios en la composición del mismo y el número y diversidad (a excepción del género) de los miembros del consejo se considera apropiado tal y como se ha puesto de manifiesto en las diferentes evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones que se han realizado por la comisión de nombramientos y retribuciones asistidas tanto por expertos externos de reconocido prestigio, como internamente por el área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento.

La Compañía de cara a nuevas incorporaciones en su Consejo, favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras.

De cara a futuros nombramientos (no previstos en el corto plazo), siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, deberán ser seleccionados.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique []

El porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos es prácticamente igual a la proporción existente entre el capital que representan y el resto del capital.

El motivo principal es la existencia de dos consejeros ejecutivos, ninguno de los mismos pertenece a las comisiones de auditoría y control y nombramiento y retribuciones donde se produce una mayoría de consejeros independientes.

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique []

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explicar []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique []

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí
 No

Manifiesto que los datos incluidos en este anexo estadístico coinciden y son consistentes con las descripciones y datos incluidos en el informe anual de gobierno corporativo publicado por la sociedad.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2021]

CIF: [A95786562]

Denominación Social:

[**NEINOR HOMES, S.A.**]

Domicilio social:

[C/ERCILLA, 24 (BILBAO) VIZCAYA]

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	57.853.393	79,03

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	7.166.878	12,39
Votos a favor	50.686.515	87,61
Votos en blanco		0,00
Abstenciones		0,00

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2021
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Presidente Independiente	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	Consejero Independiente	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021
Don ANDREAS SEGAL	Consejero Independiente	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Consejero Independiente	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	Consejero Ejecutivo	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021
Don JORGE PEPA	Consejero Ejecutivo	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021
Don VAN J. STULTS	Consejero Dominical	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021
Don AREF H. LAHHAM	Consejero Dominical	Desde 01/01/2021 hasta 31/12/2021

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2021	Total ejercicio 2020
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	100	52							152	149
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	75	45							120	117
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	75	43							118	114

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2021	Total ejercicio 2020
Don ANDREAS SEGAL	75	34							109	106
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	75	48							123	121
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA				454	450			420	1.324	805
Don JORGE PEPA				454	350			350	1.154	790
Don VAN J. STULTS										
Don AREF H. LAHHAM										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2021		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2021		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2021	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Plan							0,00				
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	Plan							0,00				
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	Plan							0,00				
Don ANDREAS SEGAL	Plan							0,00				
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Plan							0,00				

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2021		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2021		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2021	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	Plan							0,00				
Don JORGE PEPA	Plan							0,00				
Don VAN J. STULTS	Plan							0,00				
Don AREF H. LAHHAM	Plan							0,00				

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	
Don ANDREAS SEGAL	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	
Don JORGE PEPA	
Don VAN J. STULTS	

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don AREF H. LAHAM	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ								
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN								
Don ALFONSO RODÉS VILÀ								
Don ANDREAS SEGAL								
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA								
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA								
Don JORGE PEPA								
Don VAN J. STULTS								
Don AREF H. LAHAM								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Concepto	

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	Concepto	
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	Concepto	
Don ANDREAS SEGAL	Concepto	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Concepto	
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	Concepto	
Don JORGE PEPA	Concepto	
Don VAN J. STULTS	Concepto	
Don AREF H. LAHHAM	Concepto	

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2021	Total ejercicio 2020
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ										
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN										
Don ALFONSO RODÉS VILÀ										
Don ANDREAS SEGAL										
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA										
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA										
Don JORGE PEPA										

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2021	Total ejercicio 2020
Don VAN J. STULTS										
Don AREF H. LAHHAM										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2021		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2021		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2021	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Plan							0,00				
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	Plan							0,00				
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	Plan							0,00				
Don ANDREAS SEGAL	Plan							0,00				

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2021		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2021		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2021	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Plan							0,00				
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	Plan							0,00				
Don JORGE PEPA	Plan							0,00				
Don VAN J. STULTS	Plan							0,00				
Don AREF H. LAHHAM	Plan							0,00				

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	
Don ANDREAS SEGAL	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	
Don JORGE PEPA	
Don VAN J. STULTS	
Don AREF H. LAHHAM	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Don RICARDO MARTÍ FLUXÀ								
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN								
Don ALFONSO RODÉS VILÀ								
Don ANDREAS SEGAL								
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA								
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA								
Don JORGE PEPA								

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Don VAN J. STULTS								
Don AREF H. LAHHAM								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Concepto	
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	Concepto	
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	Concepto	
Don ANDREAS SEGAL	Concepto	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Concepto	
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	Concepto	
Don JORGE PEPA	Concepto	
Don VAN J. STULTS	Concepto	
Don AREF H. LAHHAM	Concepto	

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2021 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2021 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2021 grupo	
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	152				152						152
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	120				120						120
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	118				118						118
Don ANDREAS SEGAL	109				109						109
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	123				123						123
Don BORJA GARCÍA- EGOTXEAGA VERGARA	1.324				1.324						1.324
Don JORGE PEPA	1.154				1.154						1.154
Don VAN J. STULTS											

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2021 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2021 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2021 grupo	
Don AREF H. LAHAM											
TOTAL	3.100				3.100						3.100

C.2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020	% Variación 2020/2019	Ejercicio 2019	% Variación 2019/2018	Ejercicio 2018	% Variación 2018/2017	Ejercicio 2017
Consejeros ejecutivos									
Don BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	1.324	64,47	805	145,43	328	-	0	-	0
Don JORGE PEPA	1.154	46,08	790	170,55	292	-	0	-	0
Consejeros externos									
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN- SANZ DE SAUTUOLA	123	1,65	121	0,00	121	77,94	68	-	0
Doña ANNA M BIRULÉS BERTRAN	120	2,56	117	-12,03	133	37,11	97	40,58	69
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	152	2,01	149	-8,59	163	22,56	133	37,11	97

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020	% Variación 2020/2019	Ejercicio 2019	% Variación 2019/2018	Ejercicio 2018	% Variación 2018/2017	Ejercicio 2017
Don ALFONSO RODÉS VILÀ	118	3,51	114	-9,52	126	27,27	99	45,59	68
Don ANDREAS SEGAL	109	2,83	106	6,00	100	-	0	-	0
Don VAN J. STULTS	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don AREF H. LAHHAM	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Resultados consolidados de la sociedad									
	102.855	46,69	70.116	9,99	63.748	38,61	45.991	-	-25.934
Remuneración media de los empleados									
	57.268	-10,00	63.632	-1,56	64.641	-5,95	68.727	-49,50	136.102

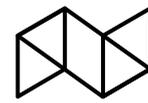
D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[23/02/2022]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

- Si
 No



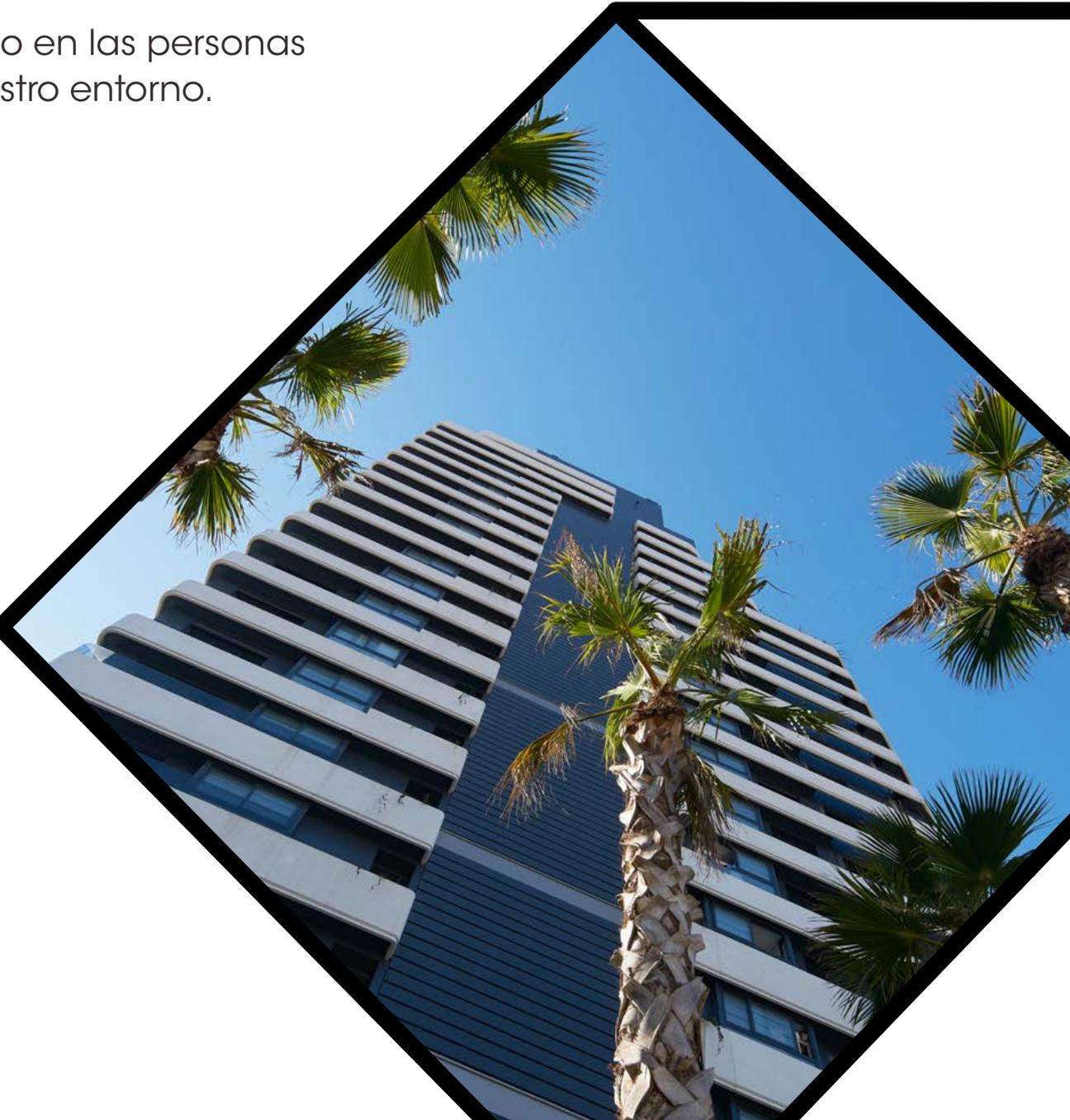
Neinor
HOMES

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

2021

Pensando en las personas
y en nuestro entorno.



CONTENIDO

01	Resumen ejecutivo	03			
02	Entrevista con el CEO	11			
03	El paso de RSC a Sostenibilidad en Neinor Homes	14			
04	Neinor Homes, la promotora con la ambición de transformar el sector	19			
	4.1. Nuestra identidad	20			
	4.2. Una nueva trayectoria, un largo recorrido	21			
	4.3. Nuestro propósito y valores	22			
	4.4. Estructura de la propiedad	23			
05	Creamos valor a través de un modelo de negocio responsable	24			
	5.1. Entorno económico y social	25			
	5.2. Evolución en la bolsa de valores	26			
	5.3. Modelo de negocio industrializado pensando en el cliente	28			
	5.4. La Sostenibilidad como marco de actuación interno	31			
	5.5. La importancia de la comunicación con nuestros grupos de interés	38			
06	Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable	40			
	6.1. Principios de Gobierno Corporativo	41			
	6.2. Junta General de Accionistas	43			
	6.3. Consejo de Administración	44			
	6.4. Un modelo integral de Control, Compliance y Aseguramiento	50			
07	Ofrecemos un trato personalizado y ajustado a las necesidades del cliente	65			
	7.1. Neinor Experience	68			
	7.2. Atención de quejas y reclamaciones	71			
08	Construimos viviendas con valor añadido	72			
	8.1. Gestión de la excelencia y la calidad de las viviendas	74			
	8.2. Personalización de las viviendas	76			
	8.3. Sostenibilidad ambiental y salud en las viviendas	77			
	8.4. Urbanización y activación del entorno	79			
	8.5. La innovación como motor de la transformación	81			
09	Contamos con un equipo humano comprometido	91			
	9.1. Igualdad y diversidad	94			
	9.2. Desarrollo profesional y personal de los empleados	100			
	9.3. Formación	103			
	9.4. Bienestar y conciliación	104			
	9.5. Seguridad y salud	107			
	9.6. La seguridad de nuestros empleados durante la COVID-19	108			
	9.7. Comunicación con los empleados y satisfacción	109			
	9.8. Acciones Sociales	111			
10	Somos socios estratégicos de nuestros proveedores	115			
	10.1. Nuestra cadena de suministro	116			
	10.2. Gestión responsable de compras	117			
	10.3. Selección, homologación y evaluación de proveedores	119			
	10.4. Requisitos en materia de seguridad y salud y sensibilización	121			
	10.5. Comunicación, satisfacción y colaboración con proveedores	126			
11	Nuestros grandes hitos en sostenibilidad y próximos pasos	127			
12	Acerca de esta Memoria	137			
13	Contenidos GRI	142			

01

RESUMEN EJECUTIVO



¿QUIÉNES SOMOS?

Neinor Homes, la plataforma inmobiliaria con la ambición de transformar el sector.

PILARES ESTRATÉGICOS



Ambiental

Construimos hogares para el mañana

Queremos dotar a la sociedad de **soluciones residenciales respetuosas con el Medio Ambiente**, cuyo consumo de recursos sea el indispensable y energéticamente eficientes en su desarrollo.



Social

Nuestra gente y comunidades

Construimos ciudad, comprometiéndonos para ello con nuestro entorno social y la seguridad, salud y bienestar de las personas.

Tenemos el objetivo de **dotar de una oferta residencial de calidad a todos los segmentos de población**.



Gobierno

Nuestra manera de hacer las cosas

Nos regimos bajo **estándares de actuación éticos, íntegros y transparentes**, tanto para nosotros como para toda nuestra cadena de suministro.

Apostamos por la **innovación, cultura digital y una financiación sostenible**.



VISIÓN

Ser la **plataforma inmobiliaria** de referencia

MISIÓN

Generar un **valor sostenible** para los stakeholders

VALORES

Productos pensados para **nuestros clientes**

Talento **multidisciplinar**

Estrategia de **innovación permanente**

La **sostenibilidad**, clave de nuestro ADN

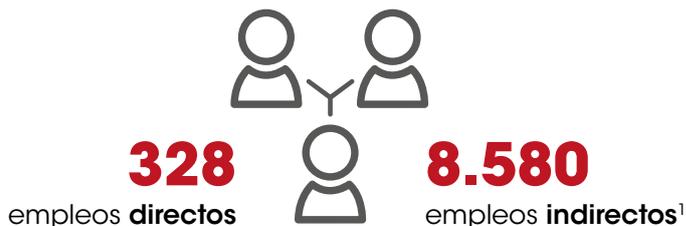
Responsabilidad con el sector

Buen **Gobierno**

¿CÓMO CREAMOS VALOR?

Creamos valor a través de un modelo de negocio responsable.

GENERACIÓN DE EMPLEO



¹Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda.

VALOR
ECONÓMICO
GENERADO

917
millones de euros

EBITDA

158
millones de euros

MODELO INDUSTRIALIZADO

Promoción de primeras y segundas viviendas, construcción, gestión del alquiler de viviendas propias y de terceros, gestión de servicing.

Sistematización

Estandarización

Rigor

Entorno

Innovación

Tecnología

Gestión de **todas las fases de la cadena de valor** del proceso de promoción residencial.



2,4 millones de m²
en banco de suelo



325 promociones
y 13.300 viviendas para
venta y 35 promociones
y 3.500 viviendas
para alquiler



2.880 viviendas
entregadas en 2021,
de las que mantenemos
en propiedad
146 para alquiler

GESTIÓN DE LA CALIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE



Política de Medio
Ambiente, Calidad
e Innovación



Certificado **ISO 14001**
de Gestión Medioambiental
Certificado **ISO 9001**
de Gestión de la Calidad



305.913 kWh
consumidos



1.500 kg
de papel
consumidos



20%
reducción
en el consumo
de papel

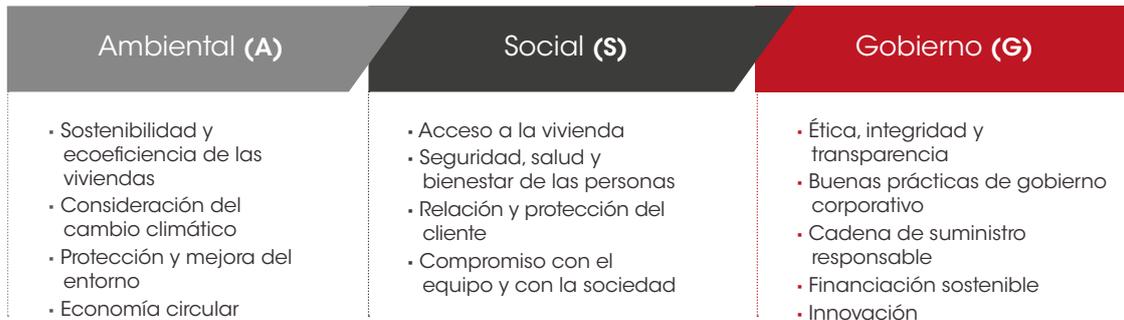


1.689 m³
de agua

LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

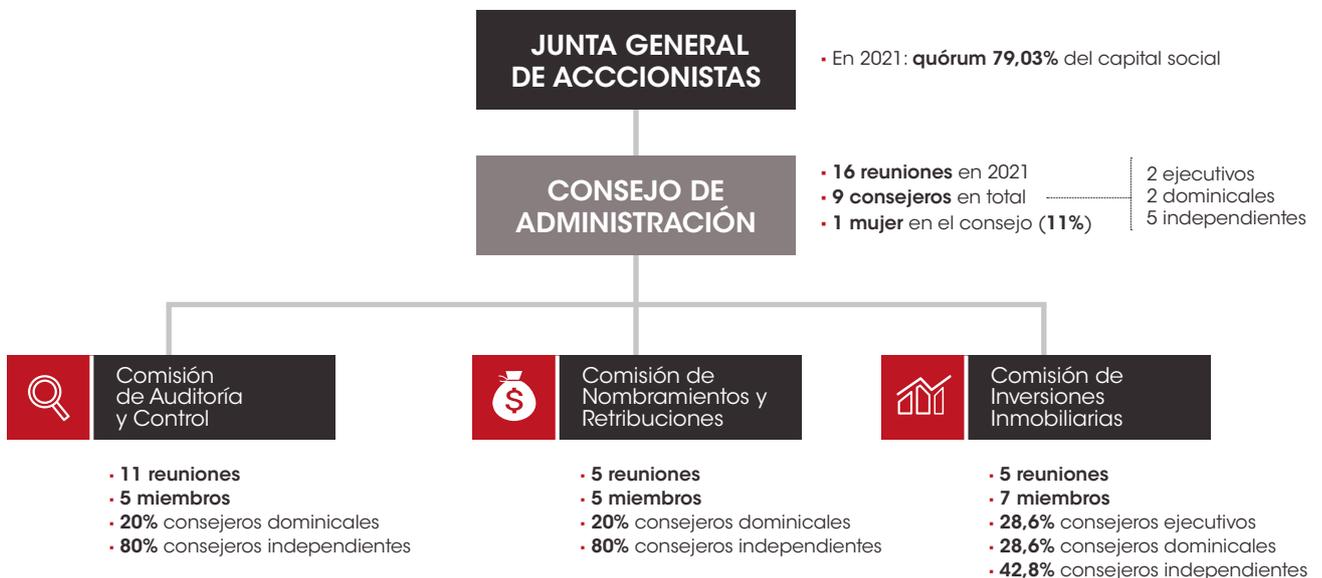


Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025



¿EN QUÉ SE BASA NUESTRO MODELO DE GOBIERNO?

Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable

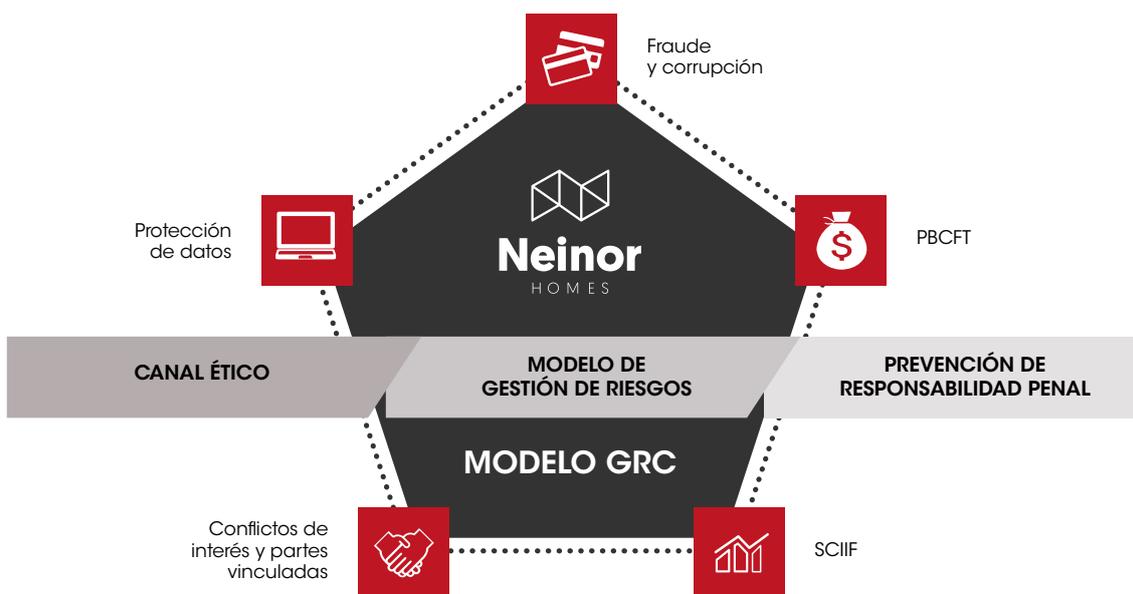


UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

MODELO DE GOBIERNO, RIESGOS Y CUMPLIMIENTO (GRC)

Basado en las mejores prácticas de compañías del sector y otros sectores

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA GOBIERNO CORPORATIVO



Canal Ético

- Código Ético
- Canal Ético
- Procedimiento de gestión de denuncias
- Código de Conducta para terceros
- Código de Buenas Prácticas de la intermediación inmobiliaria

Modelo de Gestión de Riesgos

- Sistema Integrado de Control Interno
- Mapa de Riesgos Corporativos
- Plan de Riesgos (Covid 19)

Prevención de responsabilidad penal

- Política de Riesgos Penales
- Manual de Prevención de Riesgos Penales
- Reglamento interno de conducta
- Política de comunicación económico-financiera y corporativa

Tolerancia cero hacia la corrupción

- Política Anticorrupción, Fraude y Soborno
- Instrucciones sobre regalos, invitaciones y donaciones
- Controles establecidos

Gestión de Conflictos de Interés

Política de Gestión de Conflictos de Interés y Transacciones con Partes Vinculadas

Protección de datos, confidencialidad y seguridad de la información

- Política de Privacidad sobre Protección de Datos Personales
- Procedimiento para el cumplimiento de los derechos de los titulares

Sistema de control interno de la información financiera y no financiera

Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) y de información no financiera (SCIINF)



Certificado ISO 27001 de Seguridad de la Información

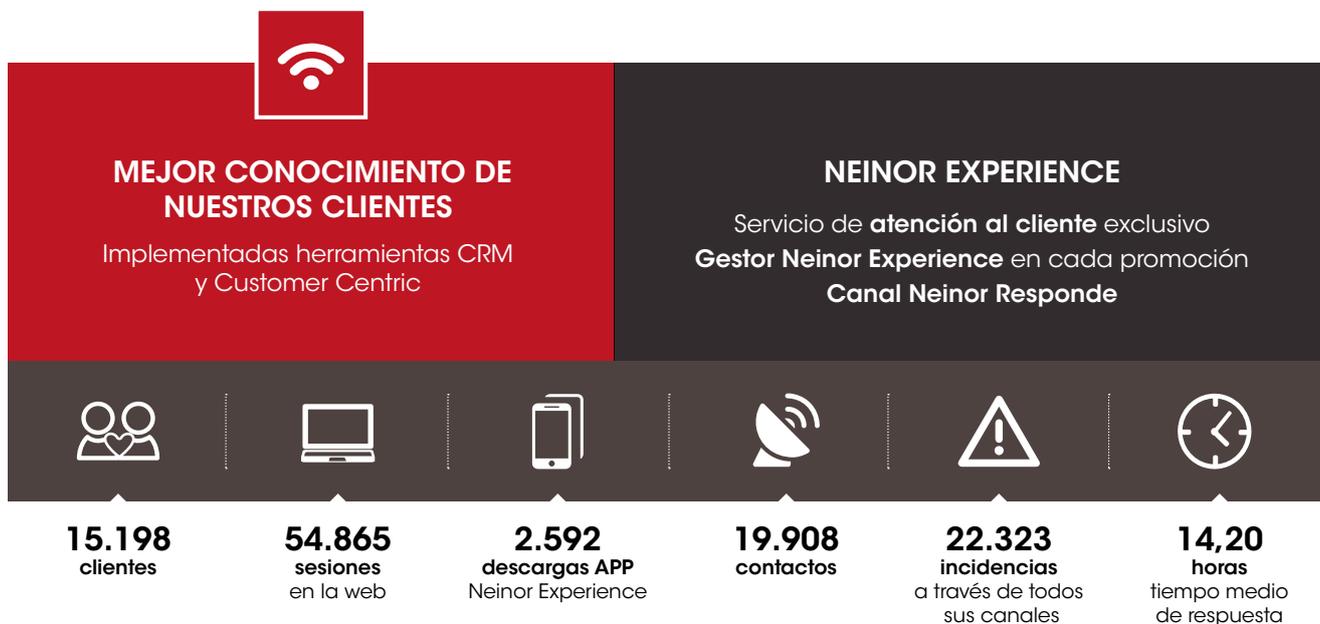
Certificado ISO 9001 de Gestión de Calidad

Certificado ISO 14001 de Gestión Medioambiental

Certificado de la UNE 166002 de gestión de la I+D+i

¿QUÉ VALOR AÑADIDO OFRECEMOS A NUESTROS CLIENTES?

Ofrecemos un trato personalizado y ajustado a las necesidades del cliente



CONSTRUIMOS VIVIENDAS CON VALOR AÑADIDO



SEGURO FAMILY HOMES PROTECTION



GOOGLE MINI



NEINOR MOBILITY PACK

VIVIENDAS DE CALIDAD

- Proceso de **Investigación + Escucha + Desarrollo**
- Estandarización **Libro Blanco**
- Alternativas de **personalización**
- Sostenibilidad: **Certificado BREEAM®**

LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

NEINOR TEXT

- Colaboración con startups para testar sus productos/servicios y ver si generan valor añadido a Neinor Homes.

INNOVACIÓN EN PROCESOS

- Análisis de integración y optimización del libro blanco de construcción en la adaptación al código técnico.

INNOVACIÓN COLABORATIVA

- Participación en foros y grupos de trabajo: Clúster de la Construcción de Euskadi, Cluster de la Edificación, PTEC (Plataforma Tecnológica Española de Construcción) y Cemex.

TRANSFORMACIÓN DIGITAL

- Plan de Transformación Digital
- Iniciativas digitales que aportan valor añadido



469.500 € abonados para ayudar a nuestros clientes a hacer frente al pago de sus futuras viviendas



70,79% promociones entregadas desde 2015 con certificación BREEAM®



Colaboración con startups para testar sus productos / servicios



Participación en **foros y grupos de trabajo** del sector inmobiliario y de la construcción

¿QUIÉNES FORMAMOS PARTE DE NEINOR HOMES?

Contamos con un **equipo humano** comprometido



Neinor
HOMES

Gestión de personas

Plan Estratégico de Recursos Humanos
Plan de fidelización
Medidas específicas Covid 19

Desarrollo profesional y personal

Promoción Interna
Welcome Pack
Retribución atractiva y flexible

Bienestar y conciliación

Plan de Conciliación
Decálogo de medidas

Igualdad y diversidad

Política de Igualdad y no discriminación
Código de Conducta
Código Ético
Código de Conducta para terceros

Formación

Plataforma de formación
30,94 h. de formación por empleado y 11 cursos de formación dados a los empleados

Seguridad y salud

Auditorías de Prevención de Riesgos Laborales (PRL)
Seguro de vida
Seguridad en obra
Política de seguridad y salud

Comunicación, satisfacción e iniciativas para involucrar a los empleados

Iniciativas sociales
Encuesta de clima laboral
Comunicaciones periódicas de la Dirección
Actividades para fomentar el trabajo en equipo



328
empleados
43,2
años edad media



48%
mujeres
52%
hombres



2,9%
tasa de absentismo



34
incorporaciones
1
empleado
promocionado

¿DE QUÉ FORMA COLABORAMOS CON NUESTROS PROVEEDORES?

Somos socios estratégicos de nuestros proveedores



02

ENTREVISTA CON EL **CEO**



Somos una compañía que ha sido capaz de alcanzar sus objetivos financieros sin comprometer su sostenibilidad

¿Cuáles son los principales retos de Neinor en materia de sostenibilidad?

Para Neinor Homes la sostenibilidad no es una opción. Forma parte de nuestro ADN, de nuestra cultura corporativa y de nuestra línea de negocio. Estamos convencidos de que ninguna empresa tendrá viabilidad en el medio y largo plazo si no considera en su estrategia el impacto social y medioambiental que produce en su entorno.

Conscientes de estos retos el Consejo de Administración de Neinor aprobó el Plan de Sostenibilidad 2022-2025 que incorpora al análisis las distintas actuaciones, líneas de negocio, operaciones corporativas, acuerdos públicos privados y otras líneas de actuación que hemos puesto en marcha a través de líneas de negocio de alquiler, acuerdo con instituciones para el desarrollo de alquiler social, nuevos servicios de Servicing, integración de parte de la construcción en la cadena de valor y una línea de negocio -Neinor Essential- que ofrece vivienda de calidad a precios asequibles a un gran segmento de la población que en estos momentos tiene dificultades para acceder a una vivienda.

¿Cómo es percibida Neinor en materia de sostenibilidad?

Cerramos un año histórico para Neinor, con cifras jamás alcanzadas en EBITDA, resultados, preventas y entregas. Un ejercicio marcado de nuevo por la pandemia, en el que hemos sabido estar a la altura de las circunstancias, no solo desde el punto de vista económico, sino también desde el social.

Conscientes de esa deuda permanente que Neinor tiene con la sociedad, nos hemos marcado como objetivo inaplazable desarrollar un modelo de vivienda sostenible y rentable que permita cumplir con nuestro compromiso económico y social. Este camino que llevamos años impulsando, se ha traducido en uno de los reconocimientos más importantes del mundo. **Neinor ha obtenido la máxima calificación internacional en criterios ambientales según Sustainalytics**, compañía del grupo Morningstar que proporciona a los inversores institucionales y empresas, líneas de investigación, calificación y datos analíticos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG por sus siglas en inglés) de alta calidad. Sustainalytics nos ha otorgado además las insignias de Top ESG Performer 2021 en las categorías de Región e Industria, reconociendo nuestro empeño sostenible.

Apreciamos enormemente esta distinción sobre todo teniendo en cuenta que la producción de vivienda afronta retos mayúsculos, tanto desde el punto de vista medioambiental como social. Este reconocimiento demuestra que Neinor Homes ha sido capaz de alcanzar sus objetivos financieros sin comprometer su sostenibilidad.



BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA
CEO

¿Qué **herramientas** está desarrollando **Neinor** para contribuir al reto de la sostenibilidad?

Neinor Homes dispone de las mejores herramientas para abordar los retos estructurales más importantes que implica a su negocio y a la sociedad. Retos como el cambio climático que afrontamos con un fuerte compromiso en la edificación sostenible y ecoeficiente. En los próximos años veremos un auge de la industrialización, el uso de nuevos materiales, la digitalización de los procesos, y nuevos estándares de eficiencia energética que reducirán las emisiones de CO2. En ese escenario, Neinor ha creado un modelo de negocio en el que los beneficios sociales y medioambientales forman parte de nuestro éxito corporativo, otorgándonos legitimidad social y estabilidad financiera.

Desde el punto de vista social, el principal reto es paliar la reducción del déficit habitacional. La escasez de vivienda es uno de los mayores problemas a los que se enfrentan los jóvenes y una buena parte de la sociedad más desfavorecida. Estamos convencidos de que éste es uno de los problemas socioeconómico más importante a los que nos enfrentamos por las duras consecuencias que trae consigo: retraso en la edad de emancipación, reducción de la tasa de natalidad, disminución del consumo, de la demanda interna y en definitiva, retraso en la recuperación económica.

Neinor Homes ha creado un **modelo de negocio** en el que los **beneficios sociales** y **medioambientales** forman parte de nuestro **éxito corporativo**.

03

EL PASO DE RSC A SOSTENIBILIDAD EN NEINOR HOMES



2021 ha sido un año decisivo en la transformación de la Responsabilidad Social Corporativa de Neinor Homes, ya que el Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa de la compañía, de 2017, ha evolucionado, dando lugar al Plan de Sostenibilidad 2022-2025, que fue aprobado en Septiembre por el Consejo de administración.

El Plan de Sostenibilidad se ha desarrollado con el objetivo de transformar el modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible, y se ha enfocado hacia la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas: minimizando el impacto de nuestra actividad en el medio ambiente, contribuyendo al desarrollo del tejido social y empresarial, así como a la reducción de las dificultades de acceso a la vivienda de muchos colectivos.

Por eso, el Plan de Sostenibilidad se ha articulado en torno a nuestros tres **pilares estratégicos**: Ambiental, Social y Gobierno, o ESG por sus siglas en inglés (Environmental, Social and Governance).

 Ambiental	 Social	 Gobierno
<p>Construimos hogares para el mañana</p> <p>Porque la vivienda de hoy en día determinará nuestro hogar del mañana, queremos dotar a la sociedad de soluciones residenciales respetuosas con el Medio Ambiente, cuyo consumo de recursos sea el indispensable y energéticamente eficientes en su desarrollo.</p> <p>Viviendas, en definitiva, de las que nuestros hijos y futuras generaciones se sientan orgullosos.</p>	<p>Nuestra gente y comunidades</p> <p>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.</p> <p>Con el objetivo, además, de dotar de una oferta residencial de calidad a todos los segmentos de población.</p>	<p>Nuestra manera de hacer las cosas</p> <p>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.</p> <p>Una forma de actuar que complementamos con nuestra apuesta por la innovación, cultura digital y una financiación sostenible.</p>

Nuestro Plan de Sostenibilidad está compuesto por 16 áreas de actuación, dentro de las que se han establecido 30 objetivos y sus correspondientes 95 líneas de acción, asignando plazos concretos y áreas responsables de su desarrollo y cumplimiento.

Además, como muestra de nuestro compromiso con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible y con los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), los hemos tomado como **referencia** para definir las líneas de acción de nuestro **Plan de Sostenibilidad**.



- El **pilar Ambiental (E)** se enfoca en la construcción de viviendas sostenibles y resilientes que sean certificadas como tal por un tercero y que cuyos consumos de recursos energéticos sean muy bajos, en la reducción y compensación de las emisiones de la compañía, en fomentar la movilidad sostenible en nuestras promociones, proteger la biodiversidad de la zona, apostar por la regeneración urbana y en reducir y valorizar los residuos de la construcción.
- El **pilar Social (S)** se centra en mejorar el problema de acceso a la vivienda, en mejorar la seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes, en escuchar activamente a los clientes para ofrecerles atención personalizada y productos que les aporten bienestar, en atraer y retener el talento de los empleados, dando mucha importancia a temas como la igualdad, diversidad y no discriminación, y en desarrollar y fomentar iniciativas de acción social y compromiso con las comunidades y en materia de derechos humanos.
- El **pilar Gobierno (G)** se enfoca en la alineación con los mejores estándares de gobierno, manteniendo y fortaleciendo las responsabilidades ESG de los órganos de gobierno, en asegurar la ética e integridad de la compañía, en participar con grupos de interés y trasladar a los grupos de interés los progresos detallados en materia ESG y en incorporar criterios ESG a los contratos y evaluaciones de proveedores.

Construimos hogares para el mañana



E

AMBIENTAL

- E.1. Viviendas Sostenibles y Resilientes
- E.2. Consideración del cambio climático. ACV / Huella de carbono
- E.3. Viviendas ecoeficientes / Consumo de recursos
- E.4. Protección y mejora del entorno
- E.5. Economía circular

Nuestra gente y comunidades



S

SOCIAL

- S.1. Viviendas para todos
- S.2. Seguridad, salud y bienestar de las personas
- S.3. Relación y protección del cliente
- S.4. Compromiso con el equipo
- S.5. Compromiso Social, con la Comunidad y la Ciudad

Nuestra manera de hacer las cosas



G

GOBIERNO

- G.1. Mejores prácticas en Gobierno Corporativo
- G.2. Ética e integridad
- G.3. Transparencia y Relaciones
- G.4. Cadena de suministro responsable
- G.5. Cultura Digital / Innovación
- G.6. Financiación Sostenible

De este modo, el Plan de Sostenibilidad cubre todos los puntos que reflejaba el anterior Plan Director, pero va un paso más allá, ya que es un Plan que ha evolucionado y ha ampliado su alcance, haciendo sus objetivos más globales y dotándolos de un mensaje y un sentido, como son el compromiso con la sostenibilidad a nivel global y la involucración de la compañía con una organización como Naciones Unidas.

> Validación del ESG del Grupo Neinor Homes

Con el objetivo de conocer en qué punto se encuentra el ESG de la compañía, en el presente año hemos dado el paso de comenzar a evaluarlo con diferentes analistas, porque creemos que es la mejor manera de trasladar de manera objetiva qué estamos haciendo en este ámbito y de tener un feedback que nos permita seguir mejorando.

Este año hemos evaluado nuestro ESG con el prestigioso analista Sustainalytics, que nos ha reconocido como **la mejor promotora residencial del mundo en criterios ESG**, otorgándonos una puntuación de 10.5 (riesgo bajo) y ha dicho de nosotros que "El riesgo de que los factores ESG tengan un impacto financiero importante para la empresa es bajo, debido a su escasa exposición y a la sólida gestión de las cuestiones ESG importantes. La empresa destaca por su buen gobierno corporativo, que reduce su riesgo general. Además, la empresa no ha experimentado controversias significativas."

YOUR ESG RISK RATING

10.5 LOW RISK



Además, Neinor Homes ha sido reconocida como una de las mejores empresas ESG de entre las más de 4.000 empresas que Sustainalytics cubre en su universo global. Por ello, nos ha otorgado las insignias de Top ESG Performer 2021 en las categorías Industria y Región.



04

TRANSFORMACIÓN DEL SECTOR



Somos una **plataforma inmobiliaria** en la que, a través de la aplicación de mejores prácticas en los diferentes ámbitos de nuestra actividad, buscamos **acompañar a nuestros clientes** de un **modo cercano y responsable** en una de las decisiones más importantes de sus vidas, la **elección y compra / alquiler de su vivienda**.

4.1. NUESTRA IDENTIDAD

Neinor Homes es una compañía cotizada dedicada a la **promoción residencial**, de primeras y segundas viviendas, **y al alquiler**, de viviendas propias y de terceros, en España, cuya oferta está destinada a clientes de todos los segmentos. Uno de nuestros pilares es el social, desde el convencimiento profundo de que **las personas deben estar en el centro** de todas y cada una de las decisiones.

Neinor Homes se rige por una **cultura de buen gobierno**, tanto interna como para toda su cadena de suministro. Además, cuenta con una visión orientada hacia un **nuevo modelo de negocio más sostenible**, basado en la consideración del cambio climático, la sostenibilidad, ecoeficiencia y resiliencia de las viviendas, la protección y mejora del entorno y la economía circular.

La razón de ser de la compañía se sustenta sobre **tres pilares estratégicos**:



AMBIENTAL

Construimos hogares para el mañana

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

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



SOCIAL

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**.



GOBIERNO

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**.

4.2. UNA NUEVA TRAYECTORIA, UN LARGO RECORRIDO

Neinor Homes S.A. empezó a operar en **mayo de 2015** con el claro objetivo de liderar la **transformación del sector inmobiliario** y convertirse en **referencia en calidad y servicio al cliente**. Además, la firma cuenta con los casi 30 años de experiencia de su predecesora, filial inmobiliaria de Kutxabank, de la cual Neinor Homes se escinde para convertirse en una **firma de promoción inmobiliaria independiente**. Actualmente, se mantiene una colaboración estratégica con la entidad financiera, ya que Neinor Homes actúa como Servicer.

Neinor Homes alcanzó una nueva dimensión el 29 de marzo de 2017 con su **entrada en el Mercado de Valores español**, siendo admitida para cotizar en los mercados secundarios de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Se convirtió así en la primera salida al mercado bursátil que realiza una promotora residencial en Europa en la última década.

Los **logros alcanzados** hasta el momento y el **rápido crecimiento** que ha experimentado la compañía desde su creación (2.880 viviendas entregadas en el último año) se deben a una estrategia firme, a la fuerte inversión realizada en innovación y tecnología y al talento de sus profesionales, convirtiéndola en una **compañía de referencia en el sector**. De esta forma, ha logrado aumentar 4,1 veces su plantilla pasando de 80 a 328 empleados.

Las cifras alcanzadas de entregas, facturación y beneficio nos han convertido en la primera promotora residencial nacional. Y la inclusión de los servicios de compra de suelo y gestión urbanística, diseño, construcción, asesoramiento y gestión del alquiler de viviendas (propias y de terceros) hacen que seamos la única plataforma inmobiliaria de España que cubre el 100% de la cadena de valor inmobiliaria.

Neinor se ha convertido en la plataforma inmobiliaria de referencia.

4.3. NUESTRO PROPÓSITO Y VALORES

Neinor Homes desarrolla su actividad en un entorno altamente competitivo en base a un propósito que marca sus **aspiraciones** y sus **objetivos**, que tienen como fundamento unos valores íntimamente ligados a los 3 pilares estratégicos: construimos hogares para el mañana (ambiental), nuestra gente y comunidades (social) y nuestra manera de hacer las cosas (gobierno).

Nuestro propósito es contribuir desde la actividad inmobiliaria a la mejora de la sociedad, mirando al futuro, adaptándonos a los nuevos modelos de consumo y a la realidad social actual.

Cambiar de casa se ha convertido en algo más que una opción, es una necesidad, un símbolo y un motor del cambio social. Por eso, en Neinor Homes avanzamos con las personas hacia el futuro que quieren, tanto a nivel personal como global.



HUMAN CENTRIC

Evolucionamos pensando en las personas y sus nuevas necesidades. **Cambiamos con la sociedad, trabajamos con empatía.**



SOSTENIBILIDAD

La única manera de trabajar en la que creemos es aquella que **respete el planeta**. Y hace posible que las personas ejerzan su responsabilidad en sus casas.



TALENTO

Creemos en el desarrollo de la sociedad a través de la promoción del talento y de la **creación de entornos adecuados para su desarrollo.**



INNOVACIÓN

Asumimos nuestro papel de renovadores del sector **invirtiendo en la innovación** que mejora la vida de nuestros clientes y de la sociedad en general.



RESPONSABILIDAD

Nos comprometemos con la sociedad para que las viviendas sean el centro de un **crecimiento social justo y sostenible**. Liderando la transformación del sector.



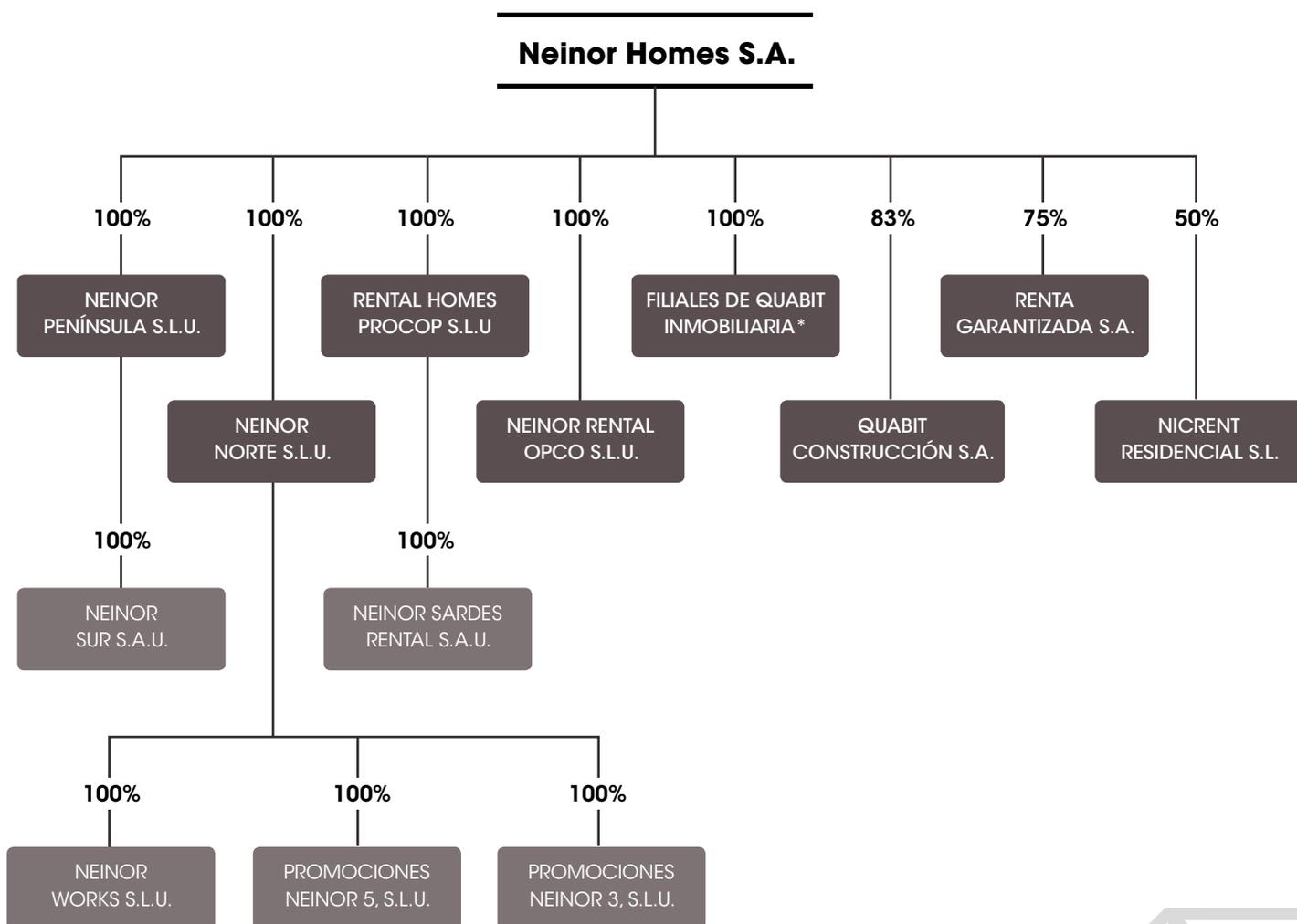
PRINCIPIOS

Los principios éticos de **transparencia y compromiso** son básicos para nuestra credibilidad.

4.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Neinor Homes tiene su base principal en el **País Vasco**, desde donde ha extendido su actividad por el **resto de la Península**, concentrándose en los mercados de mayor demanda y menor stock, con especial presencia en Madrid, País Vasco, Cataluña, Castilla-La Mancha, Andalucía, Comunidad Valenciana y Baleares. Tiene **oficinas** en Bilbao, Barcelona, Madrid, Guadalajara, Córdoba, Málaga y Valencia.

A continuación, se incluye el esquema de **la Estructura Societaria** del Grupo Neinor Homes.



* 65 filiales procedentes de la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. e integradas en el Grupo Neinor a consecuencia de su función por absorción con Neinor Homes, S.A.

05

CREAMOS VALOR
A TRAVÉS DE UN
**MODELO DE
NEGOCIO
RESPONSABLE**



La prioridad de nuestro **modelo de negocio** es satisfacer las necesidades de nuestros clientes basándonos en la responsabilidad en el **ejercicio de nuestras actividades** y los **compromisos** que hemos adquirido con nuestros grupos de interés.

5.1. ENTORNO ECONÓMICO Y SOCIAL

En Neinor Homes estamos focalizados en satisfacer las necesidades, el apetito cambiante y las aspiraciones de nuestros clientes. Contamos con un producto superior de primera residencia, las mejores ubicaciones de España y un banco de suelo adquirido por los mejores precios.

En un entorno de incertidumbre, Neinor Homes se encuentra preparado para afrontar los cambios del mundo post Covid. Nunca hemos estado mejor posicionados financiera, operativa y tecnológicamente para afrontar este desafío, ya que somos capaces de cubrir todo el ciclo de nuestro negocio. A nuestra línea promotora, incorporamos el año pasado la línea de Rental, dedicada a la gestión de alquileres y con promociones de obra nueva destinadas al alquiler, y la línea constructora, creando nuestra constructora Neinor Works que se vio reforzada con la adquisición de Quabit y su constructora Quabit Construcción. Como novedad, este 2021 hemos creado la línea Neinor Essential, en la que desarrollamos viviendas accesibles para más segmentos de población con las calidades habituales de la compañía. Además, también hemos apostado por la línea de colaboración público-privada para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona.

Por otro lado, los **tipos de interés han seguido en niveles bajos**, lo que incrementa el grado de accesibilidad de los españoles a una vivienda en propiedad. Además, las entidades financieras continúan ofreciendo **facilidades para acceder a un crédito hipotecario**. Todo ello ha repercutido en que los datos fundamentales de compraventa de vivienda se mantengan sólidos en la coyuntura actual.

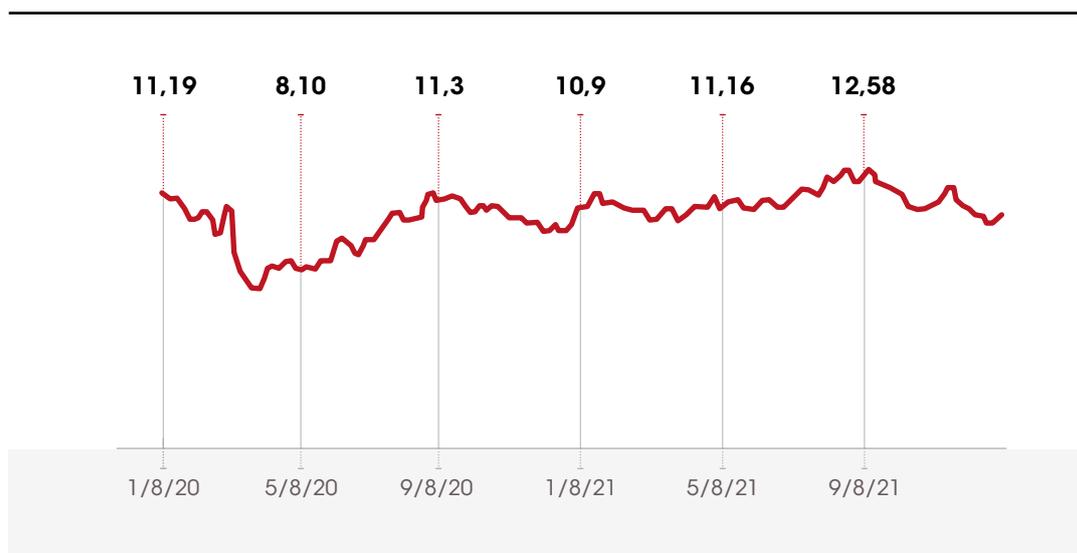
Bajo este **contexto de cierta estabilidad económica** y teniendo en cuenta que la promoción residencial es un sector con una compleja cadena de valor en la que intervienen numerosos agentes, Neinor Homes hace frente a todos esos factores a través de un análisis crítico que se apoya principalmente en las **nuevas tecnologías**, la **innovación** y la **sostenibilidad**. La mejora de la **escucha continua de sus clientes** actuales y potenciales, las visitas virtuales, las prereservas on-line y la firma digital son otros de los factores que permiten entender mejor la dirección que toma el mercado.

Nunca hemos estado mejor posicionados financiera, operativa y tecnológicamente para afrontar el desafío post Covid.

5.2. EVOLUCIÓN EN LA BOLSA DE VALORES

Neinor Homes salió a Bolsa el 29 de marzo de 2017 **con un valor de 16,46 euros por acción**. Los primeros años de cotización estuvieron marcados por una incertidumbre política y económica para España. Posteriormente, 2020 vio cómo la emergencia sanitaria del COVID-19 tenía un impacto social y económico que se reflejaba en los mercados financieros. Desde los mínimos de marzo de 2020, la acción de Neinor se ha recuperado a medida que la confianza de los inversores ha ido aumentando, impulsada por el despliegue de las vacunas. La primera mitad de 2021 continuó basada en el optimismo en la recuperación económica. En cambio, durante la segunda mitad del año, el miedo a una política económica más contenida por parte de los bancos centrales sumado al avance de nuevas variantes del virus, han hecho que los mercados reduzcan parte de los avances conseguidos durante los primeros meses.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



El comportamiento de Neinor durante 2021 ha sido similar al del Índice del Ibex 35, acabando el año en los mismos niveles que a principio de año. Ambos vieron una notable recuperación a lo largo del año anterior y por tanto dejaban un menor potencial de revalorización en el contexto actual de inseguridad sobre el mercado español.

Los descuentos del sector respecto al valor de sus activos se han incrementado ligeramente debido a que el valor de los activos ha aumentado mientras que las cotizaciones del sector se han mantenido estables con respecto al principio del año. En el caso de Neinor, el descuento se ha incrementado en 9 puntos porcentuales en los últimos 12 meses, hasta el 39%.

Después del anuncio de la creación de la nueva línea de negocio de alquiler en 2020 y un año récord de resultados tanto financieros como operativos, Neinor anunció a principios de 2021 la primera operación de consolidación del sector inmobiliario español: la fusión por adquisición de Quabit Inmobiliaria. Dicha fusión supuso añadir al banco de suelo de Neinor un total de 7.000 unidades – 1.600 de ellas en construcción o ya terminadas. La valoración de la operación junto con su estructura de capital permitirá una gran creación de valor para accionistas en los próximos ejercicios. A final de 2021, Quabit está totalmente integrada en Neinor y ya está generando beneficios operativos para la empresa.

El número de analistas cubriendo la compañía se ha mantenido en 13. El precio medio objetivo se sitúa hoy en los 13,72 euros por acción, un 26% por encima comparado con el inicio del año. En total, la acción de Neinor tiene 7 recomendaciones de "Comprar", 5 de "Mantener" y 1 de "Vender".

La distribución del accionariado se estima como sigue:

PRINCIPALES ACCIONISTAS A DICIEMBRE DE 2021

Nombre o denominación social del accionista	% total de derechos de voto
Orion European Real Estate Fund IV, SLP	28,01%
Adar Capital Partners LTD	19,34%
Cohen & Steers Inc.	4,98%
BMO Asset Management Limited	4,79%

5.3. MODELO DE NEGOCIO INDUSTRIALIZADO PENSANDO EN EL CLIENTE

Neinor Homes es una plataforma inmobiliaria que abarca toda la cadena de valor de su actividad empresarial: gestión urbanística, diseño, construcción, venta y alquiler.

La principal actividad de Neinor Homes es la promoción **residencial en España de primeras y segundas viviendas**. A diferencia de otras compañías del sector, **compra suelo finalista** a su valor de mercado y **suelo estratégico en un grado muy desarrollado de urbanización**, sin correr riesgos financieros en caso de que éste no llegue a finalista, obteniendo margen de beneficio de la transformación de ese suelo en viviendas. Además, Neinor Homes **gestiona todas las fases de la cadena de valor del proceso de promoción residencial**, incluyendo la adquisición de suelo y gestión urbanística, el diseño, la construcción y comercialización del producto y el servicio posventa. Su modelo de negocio está basado en la industrialización y sistematización de los procesos, haciendo partícipe a toda la compañía de los objetivos y la estrategia de negocio. De esta forma, **todos los empleados se implican en el propósito de crear una promotora diferente**.

Neinor Homes aplica un **modelo industrializado que se basa en 6 pilares principales**:

Neinor Homes gestiona todas las fases de la cadena de valor del proceso de promoción residencial.

SISTEMATIZACIÓN

La sistematización de los procesos de la compañía permite **trabajar con unas reglas definidas** en todas las promociones.

ESTANDARIZACIÓN

Neinor Homes ha desarrollado el **Libro Blanco de la construcción**, en el que establece los criterios de diseño y atributos del producto propios de la compañía que se adaptan y aplican en todos los productos.

RIGOR

El rigor en el **cumplimiento de los plazos** de desarrollo y la orientación al margen son principios claros del modelo industrial de la compañía, que le permite cumplir con el compromiso con los clientes y accionistas.

ENTORNO

El equipo de Neinor Homes forma parte de la misma **cadena productiva**, compuesta por diferentes roles y procesos.

INNOVACIÓN

A través de la **innovación**, Neinor Homes **optimiza** el desarrollo de los diferentes procesos, incorpora nuevos servicios, sistemas constructivos, tecnologías y materiales.

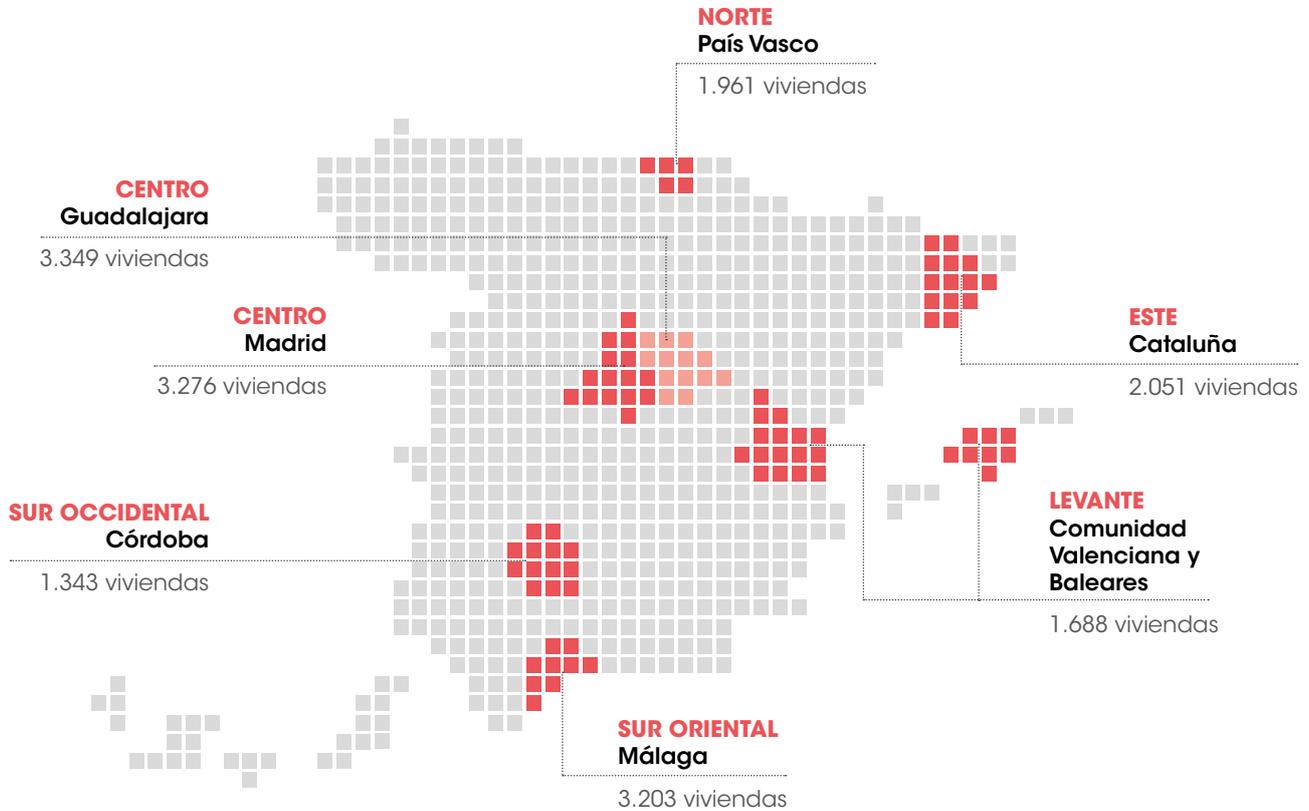
TECNOLOGÍA

Integración de toda la cadena de valor en un **entorno digital**, con el objetivo de incrementar la productividad, fomentar el trabajo colaborativo y la toma de decisiones.

Por otro lado, Neinor Homes es una empresa **responsable con el medio ambiente** que cuenta con un fuerte compromiso con la **edificación sostenible**, siendo todas sus viviendas **ecoeficientes** y ofreciendo así a sus clientes la máxima eficiencia energética y confort de usuario.

> LAS PRINCIPALES CIFRAS DE NEINOR HOMES

Neinor Homes actualmente tiene **uno de los mayores bancos de suelo finalista de calidad en España**, con una superficie de **2,4 mill. de m²**



Dentro de su posición preeminente en el sector inmobiliario, el componente fundamental del modelo de negocio de Neinor Homes y de su cadena de valor es el **lanzamiento de promociones residenciales**. El año 2021 ha seguido siendo un año de profundo desarrollo institucional con la consolidación de Neinor Homes como promotora de referencia gracias a la **entrega de 2.880 viviendas y a tener, a finales de 2021, más de 7.000 viviendas en diferentes fases de producción (3.629 viviendas en fase de lanzamiento y 3.575 viviendas en ejecución)**.

Respecto a la plataforma Neinor Rental, la promotora cuenta con un banco de suelo de casi 3.500 unidades, de las que 542 ya están operando y hay otras 871 unidades más en construcción. En 2022 habrá 755 unidades operando. Dado el número de promociones que se van a dedicar a Rental, estas cifras se incrementarán significativamente.

En relación a Renta Garantizada, compañía que compró en el último trimestre del pasado año, cuenta con 2.700 activos bajo gestión, tras extender sus actividades a nuevas localizaciones geográficas como Barcelona, Málaga o Valencia.

Por último, además de la venta de suelos o inmuebles no estratégicos en cartera (Sale as Is y Retail), destaca la actividad como servicer bancario gestionando una cartera de 1.152 millones de euros.

> CREACIÓN DE VALOR PARA NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS



VALOR ECONÓMICO

Neinor Homes es un motor de progreso económico del sector inmobiliario en España. En 2021 ha comprado suelo por valor de 285 / 650 (si incluyéramos la absorción de Quabit) M€, volviendo a la dinámica de adquirir suelo a precios acorde al plan de negocio de la compañía, en línea con la política de contención implantada en el ejercicio 2020 que instaba a esperar al momento idóneo para comprar. El total de ingresos del ejercicio ha sido de 917 millones de euros, alcanzando un beneficio neto de 103 millones de euros y un EBITDA de 158 millones de euros. Asimismo, se han pagado 20 millones de euros de impuestos sobre beneficios y no se han registrado subvenciones. Adicionalmente, el valor neto contable del stock de Neinor Homes a 31 de diciembre de 2021 ascendía a 1.323 millones de euros, en línea con 2020*.

En el ejercicio 2021, el valor económico generado fue de **917 millones de euros** y el valor económico distribuido de **793 millones de euros**, con un valor económico retenido de **124 millones de euros**.

*Para más información ver Cuentas Anuales.

VALOR ECONÓMICO GENERADO

917 M€

(Ingresos ordinarios + otros ingresos
+ resultado por enajenación de
inmovilizado)

VALOR ECONÓMICO DISTRIBUIDO

793 M€

(costes de existencias + costes operativos
+ costes financieros + costes de personal)

VALOR ECONÓMICO RETENIDO

124 M€



VALOR SOCIAL

Neinor Homes busca vender hogares para responder a las **necesidades de sus clientes** y para contribuir en el **desarrollo social y económico** de los lugares donde se encuentren.

Desde sus orígenes, Neinor Homes mantiene una fuerte apuesta por la externalización. Sus **328 empleados** conviven con los **mejores profesionales externos del sector**, desde los arquitectos a los project managers, pasando por empresas constructoras, control de calidad, geólogos, etc. Por tanto, Neinor Homes ejerce como compañía tractora en el sector, con una fuerte implantación a nivel nacional y que en el presente ejercicio ha generado empleo indirecto para **8.580 profesionales**, cifra que se mantiene estable durante los últimos ejercicios.

¹Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda



328
EMPLEOS DIRECTOS

8.580
EMPLEOS INDIRECTOS¹



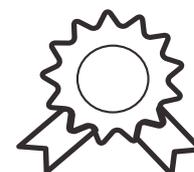
VALOR AMBIENTAL

Neinor Homes es una empresa comprometida con el entorno que le rodea y promueve la **preservación y el respeto por el medio ambiente**, marcándose retos exigentes para trabajar de manera más sostenible y encontrar soluciones que le permitan reducir el impacto ambiental de toda su actividad corporativa. Este compromiso se refleja en que la mayor parte de sus viviendas consideran los requisitos del prestigioso **certificado de sostenibilidad BREEAM®**. De las 134 promociones que han obtenido el certificado final de BREEAM® en España, la tercera parte (el 34 %) son de Neinor Homes.

En la actualidad, 67 % de nuestras promociones tiene Certificado Energético BA/BB y el 24 % tiene el Certificado Energético AA y Neinor Homes se ha comprometido a hacer un análisis del ciclo de vida de todos sus proyectos iniciados a partir de 2022. También ha comenzado a medir la huella de carbono corporativa, habiendo medido y compensando el alcance 1 y 2.

Neinor Homes cuenta con una **Política de Calidad, Medio Ambiente e Innovación** y con el certificado ISO 14001 por promover el uso de técnicas sostenibles en el diseño de edificios energéticamente eficientes*.

*Para más información ver páginas 32 y 33.



**POLÍTICA DE
CALIDAD,
MEDIO AMBIENTE
E INNOVACIÓN**

**CERTIFICADO
ISO 14001
DE GESTIÓN
MEDIOAMBIENTAL**

5.4. LA SOSTENIBILIDAD COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

> GOBERNANZA DE LA SOSTENIBILIDAD

La gestión en materia de Sostenibilidad en Neinor Homes se lleva a cabo desde la Comisión de Sostenibilidad, que preside el CEO de la compañía y que lidera la dirección de GRC, Auditoría interna y Sostenibilidad, dependiente jerárquicamente de la Comisión de Auditoría y Control, que es el órgano supervisor de esta materia, en línea con los principios establecidos en la **Política de Sostenibilidad**.

Neinor Homes cuenta con una Política de Sostenibilidad que establece los **principios generales y el marco de actuación interno** para la integración y la gestión de la responsabilidad social respecto de las personas, las operaciones y el entorno, pivotando sobre los pilares estratégicos de la compañía: medioambiente, sociedad y gobernanza.

> PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2022-2025

Neinor Homes definió en octubre 2016 su estrategia a 2030 en materia de sostenibilidad, mediante el **Plan Director de Responsabilidad Social Corporativa**. El objetivo del Plan es crear un **marco único transversal** que permita la **gestión integrada de todas las iniciativas** en materia social, ambiental y de buen gobierno, identificar objetivos concretos y diseñar acciones específicas a corto, medio y largo plazo. Para cada uno de los pilares estratégicos de la compañía se establecen un **conjunto de líneas de actuación e indicadores operativos de seguimiento**.

En el ejercicio 2021, la compañía ha trabajado para mejorar y actualizar dicho Plan, entendiendo que sus premisas y objetivos seguían siendo válidos pero que debían evolucionar, surgiendo de este modo el **Plan de Sostenibilidad 2022-2025**, que fue aprobado por el Consejo de Administración en el mes de Septiembre de 2021.

El Plan de Sostenibilidad se articula en torno a nuestros tres pilares estratégicos: Ambiental, Social y Gobierno, que claramente son una evolución de los que eran los tres pilares estratégicos del Plan Director de Sostenibilidad: Producto, Cliente e Institucionalización.

Todos los departamentos de la compañía están implicados en el cumplimiento del Plan, se establecen fechas de cumplimiento y cada uno de los 30 objetivos está vinculado a un Objetivo de Desarrollo Sostenible.

PILAR ESTRATÉGICO	ÁREAS DE ACTUACIÓN	OBJETIVOS
 <p>SOCIAL</p> <hr/> <p>Nuestra gente y comunidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas para todos • Seguridad, salud y bienestar de las personas • Relación y protección del cliente • Compromiso con el equipo • Compromiso social, con la comunidad y la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas sociales asequibles • Seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes • Bienestar y cohesión de la comunidad • Atención personalizada y escucha activa de los clientes • Atracción y retención del talento • Diversidad e igualdad • Acción social • Relación con las comunidades locales y derechos humanos
 <p>AMBIENTAL</p> <hr/> <p>Construimos hogares para el mañana</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas sostenibles y resilientes • Consideración del cambio climático. ACV / Huella de carbono • Viviendas ecoeficientes / consumo de recursos • Protección y mejora del entorno • Economía circular 	<ul style="list-style-type: none"> • Certificaciones de edificación sostenible • Sistema de gestión ambiental • Viviendas resilientes • Emisiones operacionales y energía • Eficiencia energética • Gestión hídrica • Movilidad sostenible • Biodiversidad • Urbanismo y transformación de comunidades • Reducción de consumos y desechos
 <p>GOBIERNO</p> <hr/> <p>Nuestra manera de hacer las cosas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mejores prácticas en Gobierno Corporativo • Ética e integridad • Transparencia y relaciones • Cadena de suministro responsable • Cultura digital / innovación • Financiación sostenible 	<ul style="list-style-type: none"> • Alineamiento con los estándares de gobierno • Mantener y fortalecer las responsabilidades de ESG en los órganos de gobierno • Ética e integridad • Participación con grupos de interés y en iniciativas externas • Posicionamiento en ratings e índices ESG • Discurso sostenible • Cuantificación del impacto • Cadena de suministro responsable • Innovación sostenible • Promoción de la cultura digital • Alineamiento con la taxonomía europea de finanzas sostenibles • Definición de marcos teóricos para la captación de fondos con criterios ESG

Neinor Homes, como promotora inmobiliaria, participa en varias asociaciones vinculadas al sector de la construcción dentro de su ámbito de actuación. Asimismo, consciente de la importancia de la sostenibilidad y el medio ambiente, es miembro del Consejo Asesor de BREEAM®, además de formar parte del programa BREEAMer reservado a empresas que comparten la filosofía y el objetivo de transformar el sector de la edificación, fomentando una construcción más sostenible. También participa en varias asociaciones, siguiendo su política de Gobierno Corporativo, Ética y Cumplimiento.

Asimismo, también ha participado en el grupo de trabajo de taxonomía de edificios sostenibles de "Green Building Council España" y actualmente está en el grupo de trabajo europeo del CPEA (Climate Positive Europe Alliance) para mejorar la sostenibilidad de la edificación.

ALIANZAS SECTORIALES Y ADHESIÓN A ASOCIACIONES

Asociación de Constructores y Promotores de **Bizkaia** (ASCOBI)

Asociación de Promotores Inmobiliarios de **Madrid** (ASPRIMA)

Cluster de la Construcción de **Euskadi** (ERAIKUNE)

Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios
y Agentes de la Edificación y Rehabilitación de **Valencia**

Asociación Provincial de Constructores y Promotores de **Málaga**

Asociación de Empresarios de la Construcción de **Córdoba**

Asociación de Promotores y Constructores de Edificios de **Barcelona**

ASCOM

Asociación de **Audidores Internos**

Instituto de Oficiales de Cumplimiento (**IOC**)

Miembros del **Consejo Asesor de BREEAM®**

Green Building Council España

Pacto Mundial (Objetivos de desarrollo Sostenible)

ASVAL (Asociación de Propietarios de viviendas en alquiler)

CPEA (Climate Positive Europe Alliance)

> GESTIÓN DE LA CALIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE

La aplicación de los principios establecidos en materia de RSC junto a su compromiso de ofrecer a los grupos de interés la máxima excelencia en calidad en sus productos y sus acciones, llevan a Neinor Homes a realizar una gestión eficiente de la calidad y el medio ambiente en su actividad diaria. La Política de Calidad, Medio Ambiente e Innovación está enfocada a alcanzar la excelencia en la gestión para satisfacer dichas expectativas.

Neinor Homes cuenta con un **Comité de Calidad** que, desde 2016, se encarga de fijar los objetivos anuales de Calidad y Medio Ambiente, para avanzar hacia la excelencia y de realizar el seguimiento de esos objetivos, reuniéndose según necesidades. Además de la presentación y aprobación de los procedimientos de la compañía, seguimiento del área de Calidad y revisión de la dirección; manteniéndose actualizados y en un proceso de mejora continua. En el Comité participan las direcciones generales, directores territoriales y el CEO de la compañía.

En 2021 el área de Calidad pasó a formar parte de la Dirección General Corporativa, priorizando la actualización de procedimientos y accesibilidad de los mismos. Entre las labores realizadas, se ha dado prioridad a la actualización y mejora de los procesos de la compañía, y los procedimientos que los soportan, en búsqueda de la mejora continua y de mejorar la eficiencia de todas las áreas. Se ha realizado con éxito la recertificación del Sistema integrado de Gestión de la Calidad, Medio Ambiente e Innovación, según las normas de referencia ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 y UNE 166002.

La actividad de Neinor implica a un gran número de proveedores y contratistas que colaboran en el desarrollo de los proyectos. Para asegurar los **máximos estándares de calidad** todos ellos tienen la obligación de cumplir con lo firmado en los contratos y con las implicaciones incluidas en el Libro Blanco. De las promociones que actualmente están en construcción el 25% incluye los requisitos para obtener la certificación **BREEAM® de sostenibilidad**. En la actualidad, 67% de nuestras promociones tiene Certificado Energético BA/BB. El 24 % de nuestras promociones tiene el Certificado Energético AA.

CERTIFICACIONES

Gestión de la Calidad
(ISO 9001)

Gestión Medioambiental
(ISO 14001)

Gestión de la I+D+i
(UNE 166002)

Gestión de la Seguridad de la Información
(ISO 27001)

Reducir el **impacto ambiental en todas sus oficinas** es otro de los puntos clave para Neinor Homes, por lo que se realizan importantes esfuerzos para minimizar los consumos energéticos y el consumo de materiales como papel o tóner. Además, el 100% de las instalaciones de la compañía están certificadas según los estándares de calidad ampliamente aceptados.



CONTRATACIÓN DE ENERGÍA VERDE

Actualmente cuentan con energía verde las **oficinas de Bilbao, Barcelona, Córdoba, Valencia y Málaga**. Apostando por la energía verde, ha intentado homogeneizar el proveedor de ésta a todas las delegaciones posibles.



PUESTOS CON DOBLE PANTALLA

La incorporación de más puestos con doble pantalla **evita impresiones innecesarias**.



MEDIDAS PARA REDUCIR EL CONSUMO ENERGÉTICO

En la sustitución de luminarias se tiene en cuenta la instalación de **nuevas luminarias con tecnología LED**. Además, en la oficina de Bilbao se han instalado **sensores de movimiento**.

Durante este 2021 y debido a la pandemia hemos ido actualizando los protocolos Covid a medida de la evolución de ésta. La compañía mantiene una apuesta en firme priorizando la salud de sus empleados e implantando todas las acciones necesarias para evitar la propagación del virus en nuestras instalaciones. Por ello, es necesario tener presente que medidas como la renovación del aire exterior de forma continuada han llevado a un mayor consumo energético para poder mantener unas adecuadas condiciones en el puesto de trabajo.



POLÍTICA DE PAPERLESS

En 2017 se estableció una política paperless en toda la compañía, con recomendaciones para **disminuir el consumo de papel**.

Doble pantalla en cada puesto de trabajo

Compartir documentos en formato digital

Posibilidad de presentar la documentación de los Consejos mediante tablets, evitando imprimir toda la documentación

Opción predeterminada en los ordenadores de impresión a doble cara

Utilización de papel reciclado en determinados documentos

La aplicación de todas estas medidas se ha traducido en una mejora continua de los **indicadores ambientales y mayor concienciación ambiental** en las oficinas de Neinor Homes. El **consumo energético** durante este 2021 ha estado vinculado directamente a la implantación del nuevo protocolo "ventas abiertas" para fomentar la renovación del aire del exterior, medida clave para la no propagación del virus en las oficinas, incrementando así el uso de la calefacción en invierno y del aire acondicionado en verano.

El consumo del **2021 ha sido de 305.913 KWh totales, tan sólo un 10% más que en el 2020**. Recordemos que durante este ejercicio además de las medidas descritas anteriormente la plantilla ha aumentado un 13%.

Por otra parte, el **consumo de papel se ha reducido en más de un 51% en los últimos tres años**, hemos pasado del **gasto de papel por empleado de 4,65 a 2,1 en el 2021**. El consumo total a nivel de compañía ha sido de 1500 KG, 625 paquetes (775 paquetes en 2020).

Neinor Homes está muy concienciado con el medioambiente y la sostenibilidad y por ello, ha adaptado todos sus centros de trabajo para poder reciclar cualquier tipo de residuos. Además, Neinor Homes aplica la legislación aplicable a la recogida y tratamiento de papel confidencial, fluorescentes, tóner, pilas e higiénicos sanitarios, acudiendo una empresa de tratamiento externa para recoger cada residuo en las oficinas. En 2021 se han generado **2.145 kg de papel confidencial, 53 kg de tóner, 21 kg de metal de llaves, 40 kg de pilas y 136,68 kg de higiénicos sanitarios**. En este ejercicio, pese a que la presencialidad en la oficina respecto al año pasado ha aumentado y también se ha incrementado el número de empleados debido a la fusión con Quabit, se ha reducido la cantidad de residuos generados de papel confidencial, tóner y metal de llaves.

Los empleados de Neinor Homes han realizado **565.813 km.** en desplazamientos con sus vehículos por trabajo, que han supuesto un gasto de **168.176,04 €** en combustible. El uso de videoconferencias nos ha permitido reducir el consumo de combustible, tanto por desplazamientos con vehículos personales como por desplazamientos en los diferentes medios de transporte.

Por último, el **consumo de agua** de nuestras siete territoriales ha rondado los **1.689 m³***.

*El consumo de agua del ejercicio 2021 asociado a las oficinas cuya renta incluye el pago de suministros, se ha estimado en base al consumo real del resto de oficinas y el número de empleados que tienen dichas oficinas.

COMPARATIVA CONSUMOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
Nº empleados	273	288	328
kwh consumidos	285.501	278.501	305.913
Kg papel consumido	3.046	1.860	1.500
Consumo papel por empleado	4,65	2,80	2,10

5.5. LA IMPORTANCIA DE LA COMUNICACIÓN CON NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

La comunicación en Neinor Homes constituye la cara visible del trabajo que lleva a cabo la compañía, tanto a nivel de negocio, como corporativo y profesional. En este sentido, la comunicación adquiere un papel protagonista, centrándose especialmente en la contribución que realiza la compañía a la mejora y profesionalización del sector. Neinor Homes centra sus esfuerzos en realizar una **comunicación eficaz que ensalce sus atributos de marca** con el objetivo final de **contribuir a un cambio en el sector y generar confianza y cercanía a los clientes**.

Para ello, contamos con una **estrategia de comunicación 360° impulsada y supervisada por la Alta Dirección**, y que **implica a diferentes áreas corporativas**, para fomentar una comunicación abierta y bilateral con nuestra comunidad y grupos de interés:

GRUPO DE INTERÉS	¿POR QUÉ ES RELEVANTE?	CANALES DE COMUNICACIÓN
 <p>INVERSORES Y ACCIONISTAS</p>	<p>Los accionistas son un excelente termómetro de la confianza que tiene una compañía y de su salud financiera.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Día del accionista • Junta General de Accionistas • Página web de Relación con Inversores • Comunicaciones vía email • Comunicados de prensa • Presentaciones corporativas y de producto
 <p>CLIENTES</p>	<p>Los clientes son la razón de ser de Neinor Homes, esforzándose en ofrecerles el mejor servicio y la mayor calidad posible para lograr su máxima satisfacción.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Página web Neinor Experience • App Neinor Experience • Buzón de la promoción con atención personalizada por gestor NEXT • Puntos de venta • Newsletters • Encuestas de satisfacción • Atención directa gestor Neinor Experience
 <p>EMPLEADOS</p>	<p>Los empleados son los que hacen Neinor Homes por lo que es clave lograr su satisfacción y su orgullo de pertenencia a la compañía, para poder lograr así la máxima eficiencia y ser competitivos en el mercado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reuniones con el CEO • Encuesta de clima laboral • Canal Ético • Newsletter corporativa • Evaluaciones del desempeño 360° • Canal de ineficiencias

 <p>PROVEEDORES</p>	<p>Neinor Homes trabaja con gran cantidad de proveedores y son los encargados de llevar a cabo la edificación de las viviendas y un elemento clave para mantener los altos estándares de calidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diálogo continuo • Reuniones periódicas • Aplicación para evaluar a Neinor Homes • Comités de construcción • Evaluación de proveedores • Código de conducta de terceros
 <p>SOCIEDAD</p>	<p>La actividad de Neinor Homes tiene una repercusión importante en la sociedad, creando empleos directos e indirectos y contribuyendo al desarrollo social y económico de los lugares donde se encuentran las promociones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Página web corporativa • Participación en foros sectoriales y asociaciones • Colaboración con universidades y asociaciones • Redes sociales

Además, se continúa impulsando la comunicación a través de las **redes sociales**, generando contenidos de mayor calidad, con una periodicidad fija y habitual, así como a través del canal de comunicación interna con los empleados. Por último, se sigue apostando por incrementar la presencia de diferentes portavoces de la compañía en **eventos y foros del sector**, reforzando de esta manera la posición de liderazgo de Neinor Homes en el mercado.



EN LAS REDES SOCIALES



LINKEDIN
39.038
seguidores



FACEBOOK
9.714
seguidores



INSTAGRAM
8.385
seguidores



TWITTER
3.465
seguidores

06

NUESTRA ACTIVIDAD
SE BASA EN UN
**MODELO DE
GOBIERNO
RESPONSABLE**



En Neinor Homes cuando hablamos de **Gobierno Corporativo hablamos de personas y de decisiones**, entendiendo que estas personas sean las adecuadas y que tomen las decisiones correctas. Creemos firmemente que no solo es importante hacer las cosas correctas, sino también hacerlas correctamente y ser consecuente con tus palabras, ya que éstas deben estar alineadas con tus acciones y hechos.

6.1. PRINCIPIOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

La compañía entiende por gobierno corporativo el conjunto de mecanismos al servicio de la generación de valor de manera simultánea y sostenida para todos los grupos de interés de la organización. Por ello, Neinor Homes desarrolla su actividad de forma **transparente y responsable**, con el **buen gobierno corporativo** como uno de los objetivos de su Política de Sostenibilidad.

Se intenta así dar una respuesta eficiente a uno de los aspectos que más interés suscita entre inversores, accionistas y otras empresas del sector. El buen gobierno corporativo es una tendencia clave hoy en día, y los **grupos de interés demandan cada vez más información** sobre diferentes aspectos relacionados, a los que Neinor Homes **responde de diferentes maneras**:

Neinor Homes es la referencia del sector inmobiliario en temas de buen gobierno y gestión.



Además, Neinor Homes realiza seguimiento de todas las recomendaciones y tendencias de buen gobierno, orientando sus prácticas a alcanzar los máximos estándares de cumplimiento y competitividad. Se realiza también regularmente un **diagnóstico en materia de gobierno corporativo** analizando, entre otros aspectos, el cumplimiento del **Código Unificado de Buen Gobierno** de la CNMV.

NORMATIVAS Y POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO

- Estatutos Sociales
- Estatuto de la Función de Auditoría Interna
- Código Ético
- Código de Conducta de Terceros
- Código de Buenas Prácticas de Intermediación Inmobiliaria
- Política Anticorrupción Fraude y Soborno
- Política de diversidad y no discriminación
- Libro de buenas prácticas en Seguridad y Salud en obra
- Política de Seguridad y Salud en el trabajo
- Reglamento de la Junta General de Accionistas
- Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- Reglamento de la Función de Cumplimiento
- Normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas
- Política de Gobierno Corporativo
- Política de Sostenibilidad
- Política de Comunicación y Contacto con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto
- Política General de comunicación económico-financiera y corporativa
- Política de Control y Gestión de Riesgos Fiscales. Adhesión al Código de Buenas Prácticas de la Agencia Tributaria
- Política de Selección de Consejeros
- Política de Remuneración de los miembros del Consejo de Administración
- Política de Inversiones y Financiación sostenible
- Política de Autocartera
- Política Fiscal y buenas prácticas tributarias
- Política de conflictos de interés y partes vinculadas
- Política de servicios a prestar por el auditor distintos de auditoría
- Política de empleo para antiguos auditores

6.2. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de Accionistas es el **máximo órgano de decisión y control** de Neinor Homes en las materias propias de su competencia, a través de la que se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones.

La convocatoria, preparación y desarrollo de la Junta General de Accionistas está regulada por el **Reglamento de la Junta General de Accionistas**. Todo ello a su vez está sujeto a lo previsto en la normativa vigente y en los **Estatutos Sociales**. Todos los accionistas tienen **derecho de asistencia** a la Junta General de Accionistas cualquiera que sea el número de acciones y todos tienen **derecho a ejercitar su voto**.

El 31 de marzo de 2021 tuvo lugar la **cuarta Junta General de Accionistas de Neinor Homes** con un **quórum del 79,03 % del capital social** (6,16 % presente y 72,87 % representado). Se aprobaron todos los puntos del orden del día con un porcentaje de votos a favor superior al 99 %, salvo un punto que fue aprobado con un porcentaje de 87,61 % votos a favor.

La Junta fue retransmitida en directo por la web corporativa, pudiendo ser seguida posteriormente en streaming en diferido. Además, todos los documentos generados a partir de ella han sido colgados de forma pública en la web.

Neinor Homes dispone también de un **Foro Electrónico de Accionistas** en el que se pueden **publicar propuestas** para incluir en el orden del día u **ofertas o peticiones de representación voluntaria**.

COMPETENCIAS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Aprobación de la gestión social

Aprobación de las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas

Nombramiento y destitución de los miembros del Consejo de Administración y ratificación o de sus nombramientos

Nombramiento y destitución de los auditores de cuentas de la sociedad

Acuerdo sobre el aumento y la reducción del capital social

6.3. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

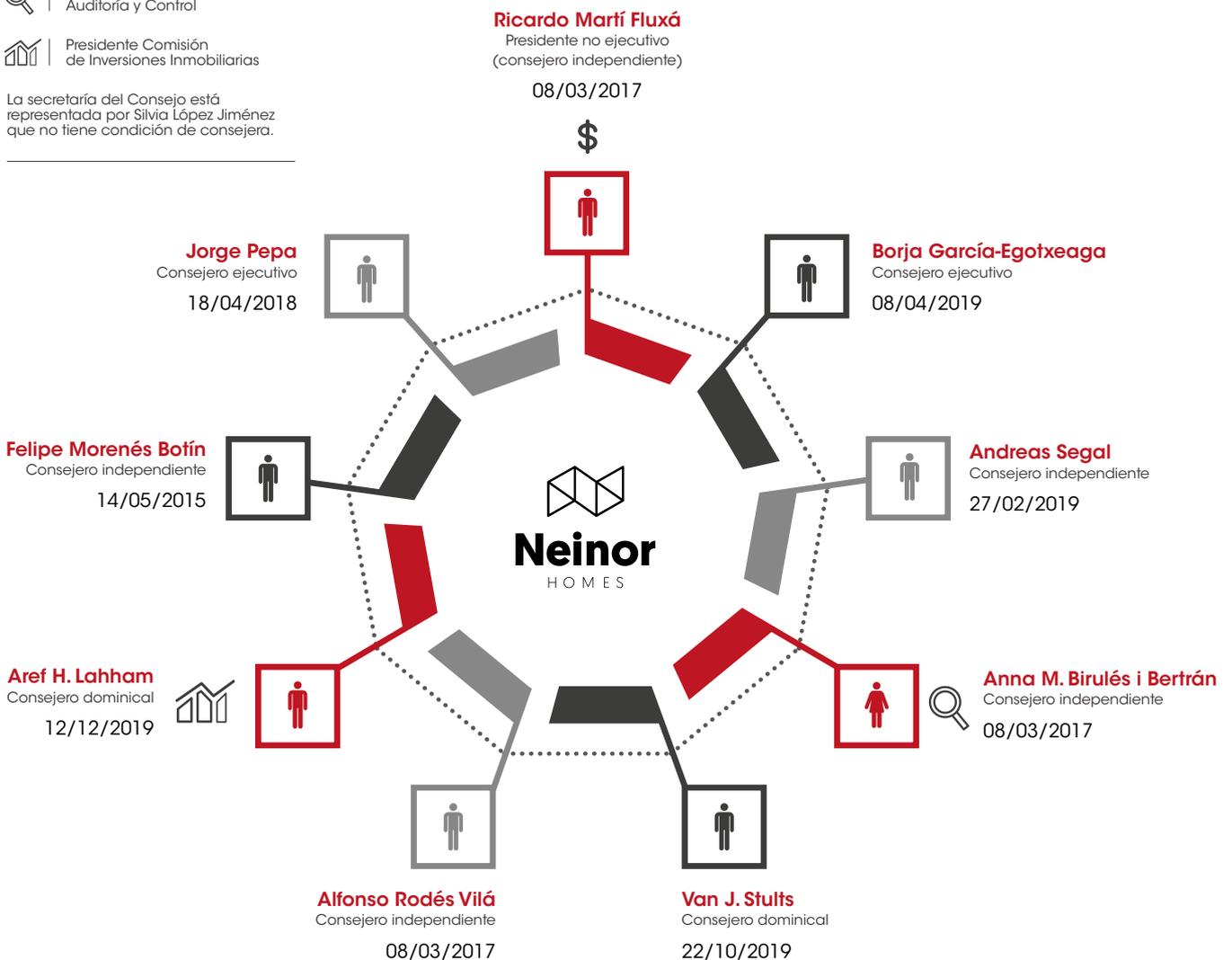
El Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno dentro de la compañía y le corresponden los **más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar** a Neinor Homes. De esta forma, aprueba la estrategia de la sociedad y sus políticas generales. Su funcionamiento está regulado en el **Reglamento del Consejo de Administración y los Estatutos Sociales**. El Consejo de Administración **se reúne con la frecuencia que resulte conveniente** para el buen desarrollo de sus funciones, como mínimo cada tres meses. En 2021 se ha reunido en 16 ocasiones, y en 6 de ellas se han tratado temas de ESG.

A cierre de 2021 la **composición del Consejo** es la siguiente:

56%
CONSEJEROS
INDEPENDIENTES

11%
MUJERES

-  | Presidente Comisión de Nombramientos y Retribuciones
 -  | Presidente Comisión Auditoría y Control
 -  | Presidente Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- La secretaría del Consejo está representada por Silvia López Jiménez que no tiene condición de consejera.



Neinor Homes **evalúa la calidad y la eficiencia en el funcionamiento y desempeño de su Consejo de Administración y de sus respectivas Comisiones** de manera anual, siguiendo las mejores prácticas nacionales e internacionales de mercado. Una vez cada 3 años la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es asistida por un experto externo en la realización de dicha evaluación, como fue el caso de la realizada en el ejercicio pasado.

En 2021 este proceso de evaluación se ha realizado de manera interna. El resultado de las evaluaciones efectuadas tanto de manera interna como externa ha sido similar en cuanto a conclusiones, recomendaciones y líneas en común, situando a Neinor Homes en una posición de alto grado de cumplimiento de los estándares y mejores prácticas, posicionándose por encima de sus competidores y de otras sociedades del sector inmobiliario internacional. Estas evaluaciones son públicas y se pueden consultar en la web corporativa.

Este año, con en otras ocasiones, se han seguido cuatro enfoques de trabajo para intentar obtener una mayor visibilidad y objetividad:

1

Revisión por parte de auditoría interna de la documentación y del **funcionamiento interno**, así como medición del nivel de dedicación, compromiso, involucración y conocimiento por parte de los Consejeros y análisis del cumplimiento de responsabilidades.

2

Realización de una **autoevaluación**: Evaluación y visión de la **eficacia del desempeño y el funcionamiento por parte de los propios consejeros**, a través de cuestionarios de preguntas y entrevistas personales que se tratarán respetando el anonimato de las respuestas.

3

Comparación con empresas del sector (Benchmarking): Análisis comparativo de las prácticas de Gobierno Corporativo de Neinor Homes frente a las actuaciones de compañías cotizadas comparables del sector y de referencia en el ámbito del gobierno corporativo, tanto a nivel nacional como internacional.

4

Diagnóstico de la situación de la compañía en materia de Buen Gobierno Corporativo basado en las mejores prácticas nacionales e internacionales y considerando estándares de referencia como CNMV, IC-A, EBA, KING IV, etc.

Los ámbitos de revisión que se han considerado han sido:

Cumplimiento de buenas prácticas

O Análisis del "tone at the top", conciencia e interés por parte del Consejo y sus Comisiones en materia de ética, cumplimiento, transparencia y mejora continua para la implantación de mejores prácticas en materia de gobierno corporativo.

Diversidad

Análisis del número de mujeres en el Consejo y sus Comisiones. Número de miembros extranjeros en el Consejo y sus Comisiones.

Experiencia y conocimientos de los consejeros

- Análisis de la experiencia en el sector de los consejeros en base a la información recogida en sus CV.
- Análisis de la experiencia en Gobierno Corporativo en base al número y tipología de Consejos en los que participan distintos al de Neinor Homes.
- Análisis de la formación impartida a los consejeros, en el marco de su pertenencia al Consejo y sus Comisiones, en aspectos sectoriales y de Gobierno Corporativo.

Sucesión de consejeros

Análisis de la existencia de un plan de sucesión del primer ejecutivo (CEO) y del resto de consejeros.

Calidad y disponibilidad de la información

- Análisis del nivel de adecuación y calidad de la información suministrada a los consejeros para la toma de decisiones.
- Análisis de la disponibilidad, en tiempo y forma, de la información suministrada a los consejeros para la toma de decisiones.

Funcionamiento

- Análisis de la planificación del calendario de sesiones y de las reuniones efectivas.
- Análisis del tiempo de antelación en el envío de las convocatorias de reunión, así como del orden del día de las sesiones.
- Análisis del tiempo de duración de las reuniones del Consejo y sus Comisiones.

Composición

- Análisis del número de miembros que conforman el Consejo y sus Comisiones.
- Análisis del número de consejeros por tipología: ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos.
- Análisis del número de años en el mandato de cada consejero.

Conexión con la Alta Dirección y/o externos

Análisis en base a la información de las actas del Consejo y sus Comisiones de la participación de Direcciones Generales y/o auditores externos en las sesiones del Consejo y sus Comisiones sin la presencia del CEO.

Dedicación / involucración de consejeros

Análisis del número de ausencias por parte de los consejeros a las reuniones del Consejo y sus Comisiones, considerando asimismo el análisis sobre los Consejeros no ejecutivos conforme al art. 11 a) del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Remuneración de consejeros

Análisis del uso de estudios comparativos de mercado efectuados por expertos externos sobre las remuneraciones de consejeros.

Las Fortalezas en dicha evaluación identificadas por el experto externo han sido:

1

Haciendo referencia tanto a las valoraciones de los Consejeros como al análisis de mejores prácticas y estándares realizado, el Consejo de Administración de Neinor Homes presenta una estructura alineada con las buenas prácticas, en cuanto a tamaño y composición, destacando un alto grado de diversidad en cuanto a perfil, experiencia, edad, conocimientos y nacionalidades. En este sentido, la diversidad internacional con la que cuenta el Consejo de Administración de Neinor Homes se sitúa por encima de la media del sector a nivel nacional, incluso por encima de compañías de referencia del Ibex 35 con mayor presencia internacional.

2 Correcto funcionamiento interno del Consejo de Administración respecto a la frecuencia de las reuniones, el plazo de antelación de las convocatorias, el nivel de asistencia por parte de los consejeros y la correcta y adecuada calidad y cantidad de documentación acreditativa para una toma de decisiones informada. En este sentido, diversos miembros del Consejo de Administración han destacado el buen funcionamiento del Órgano de Administración más aún considerando las restricciones derivadas del COVID-19.

3 Alto carácter participativo y abierto a la discusión en el proceso de toma de decisiones del Consejo de Administración, resolviendo de manera fluida y ordenada las diferencias de criterio dentro del mismo.

4 Buen nivel de interacción e interlocución entre el Consejo de Administración y la Alta Dirección, destacando positivamente la accesibilidad de los ejecutivos de la compañía, el rigor en la preparación de sus comparecencias y su alto nivel de participación y discusión.

5 Mediante el análisis de la documentación aportada, así como de la información disponible en la página web de Neinor Homes, destaca muy positivamente la existencia de una Política relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa, un Procedimiento para conflicto de interés y operaciones vinculadas, así como un Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa. En relación con las citadas políticas y procedimientos y considerando los resultados del benchmark realizado, Neinor Homes es una de las compañías cotizadas pioneras en dar cumplimiento a las recomendaciones 2, 4 y 22 del CBGSC, habiendo definido y comunicado mecanismos o estableciendo reglas para evitar que posibles acciones o actitudes negativas realizadas por los consejeros, afecten o puedan perjudicar el crédito y reputación de la Sociedad.

6 En comparación con sus pares, Neinor Homes es un "Top performer" en cuanto a calidad y cantidad de información pública sobre temas como gobierno corporativo, cumplimiento, políticas y procedimientos internos, ya que la compañía muestra un fuerte compromiso con la transparencia con sus grupos de interés y otros terceros.

7 Valoración muy positiva de los Consejeros sobre el desempeño de las Comisiones del Consejo de Administración de Neinor Homes.

8 Derivado del análisis de la documentación y reglamentación interna de Neinor Homes, se observa un elevado grado de cumplimiento con las recomendaciones del CBGSC (55 cumple, 2 cumple parcialmente y 7 no son aplicables debido a la estructura de la compañía).

9 Neinor Homes ha sido reconocida como la mejor inmobiliaria del mundo en criterios ESG por el prestigioso analista Sustainalytics, fruto del esfuerzo de la compañía en los últimos años en materia ESG y medioambiente, que incluye el reciente desarrollo y aprobación de su Plan de Sostenibilidad y de la Memoria de Sostenibilidad que la compañía publica y audita desde hace 5 años, anticipándose a los requisitos legales.

Adicionalmente, fruto de esta revisión se han detectado **oportunidades de mejora** en aspectos como:

- Continuar trabajando para favorecer la diversidad de género. Cabe señalar que el Consejo está al tanto de este tema, pero que durante el último año no ha sido posible mejorarlo porque no se han producido sustituciones ni adiciones dentro del Consejo.
- Continuar trabajando en la mejora del Plan de Sucesión de Consejeros para asegurar la evolución del modelo de gobierno en consonancia con la evolución del negocio.
- Modificar la Política de remuneraciones de los Consejeros y el Informe Anual de Remuneraciones aplicando las recomendaciones detectadas en el análisis interno realizado, como vincular la retribución variable de los consejeros a aspectos no financieros.
- Incentivar y promover la asistencia de los inversores minoristas a la JGA.

FORMACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Neinor Homes tiene definido un **plan de formación para su Consejo de Administración y sus Comisiones**, en el que ofrece un programa de actualización de conocimientos a los consejeros. Durante el ejercicio 2021 los consejeros han recibido formación sobre las siguientes materias:

- Gobierno Corporativo: cambios en la normativa relativa a la CNMV (Ley de Sociedades de Capital, Ley del Mercado de Valores y Ley de Auditoría de Cuentas)
- Riesgos en el sector inmobiliario, situación del mercado residencial y responsabilidades y obligaciones de los Consejeros
- Evolución, situación macroeconómica, demanda / precios, previsiones del sector inmobiliario: alquiler y promoción
- Información no financiera

> COMISIONES DELEGADAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Para una **mayor eficacia del ejercicio de sus funciones** el Consejo cuenta con las siguientes comisiones delegadas, cuyo funcionamiento está regulado en el Reglamento del Consejo:

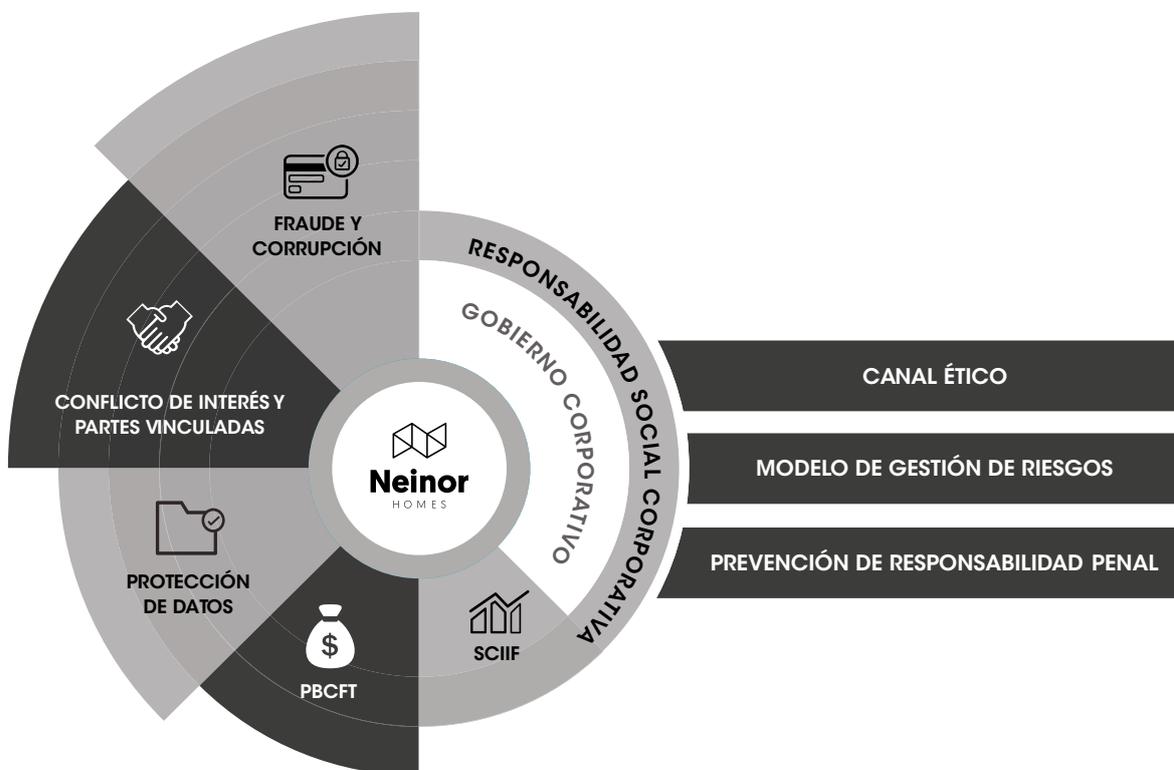


¹ Órganos en los que la mayoría de sus miembros tienen la condición de Consejeros Independientes.

² Órgano en el que el porcentaje de mayor representación es el de Consejero Independiente.

6.4. UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

Neinor Homes ha desarrollado un **modelo integral de Control, Compliance y Aseguramiento**, también llamado **Combined Assurance**, basado en las mejores prácticas del sector y otros sectores, y que es un sistema que permite **integrar y alinear los procesos de aseguramiento** para que la alta dirección y los comités de auditoría y supervisión obtengan una **visión integral y holística de la eficacia de la gobernanza, los riesgos y los controles** de su organización. Al mismo tiempo permite **establecer prioridades y determinar las medidas necesarias**.



Con este sistema se desarrolla un nuevo organigrama integrado para las funciones de Auditoría, Riesgos y Compliance. De esta forma, todo depende de una misma Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC) y se logra como prioridad principal la **integración de la estrategia de Responsabilidad Social Corporativa** en el negocio, consiguiendo así un incremento de su exposición y difusión. Con todo este sistema se consigue **responder a las expectativas de los grupos de interés**, a las exigencias de la legislación en materia de políticas de buen gobierno y a la necesidad de basarse en un sistema de gestión de riesgos eficaz y dinámico.

Además, Neinor Homes cuenta con un **Modelo de asesoramiento** alineado con estándares nacionales e internacionales de control interno y compliance, que ha sido implantado y trasladado a toda la organización.

El Modelo de asesoramiento es un **modelo dinámico y permanentemente actualizado** que se articula en base a **dos ejes transversales**, el de **Gobierno Corporativo** y el de **Responsabilidad Social Corporativa** y **tres pilares fundamentales**: el **canal ético**, el **modelo de gestión de riesgos** y la **prevención de la responsabilidad penal**. A su alrededor confluyen **5 elementos clave o temáticas de gestión**, de los cuales surgen una serie de políticas y responsabilidades:

MODELO	POLÍTICAS/RESPONSABILIDADES	
MODELO DE PREVENCIÓN DE FRAUDE Y CORRUPCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Política de gastos y reporte • Política de selección, homologación y evaluación de proveedores • Código de buenas prácticas de intermediación inmobiliaria 	<ul style="list-style-type: none"> • Código Ético • Código de Conducta para Terceros • Canal de denuncias y registro • Política de regalos y registro • Comisión de Seguimiento y Control
MODELO DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALES	<ul style="list-style-type: none"> • Manual de PBCFT • Órgano Control Interno • Unidad específica PBC • Guía práctica de PBC • Fichas KYC persona física y jurídica • Formulario y cuestionario de conformidad comercial 	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento de PBC de gestión de activos singulares y retail • Procedimiento de PBC de gestión de obra nueva • Auditoría externa
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	<p>Adecuación de la información a los contenidos requeridos por la CNMV (matriz de riesgos y controles de los procesos en funcionamiento y responsabilidades asignadas, manual de políticas contables, repositorio de evidencias, entre otros.)</p>	
MODELO DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y PARTES VINCULADAS	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de operaciones de conflictos de interés y partes vinculadas • Revisión y aprobación de operaciones vinculadas • Reporting al Consejo y a la Comisión de Auditoría y ratificación 	<ul style="list-style-type: none"> • Política de conflictos de interés y partes vinculadas • Canal de comunicación de operaciones
MODELO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y PRIVACIDAD DE LA INFORMACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Política de Privacidad • Procedimiento de Gestión de Incidencias • Procedimiento de Derechos de los interesados • Procedimiento de SGSI • Procedimiento de Gestión del Sistema de Datos Personales • Reglamento y Política de Protección de Datos Personales 	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento del Ciclo de Vida del tratamiento de datos personales • Procedimiento de consulta al regulador • Procedimiento del PIAC • Comité de Seguridad de la Información • Canal de Comunicación

> CÓDIGO ÉTICO

Uno de los compromisos y valores esenciales para Neinor Homes en el ámbito del buen gobierno corporativo es **actuar bajo las más estrictas normas corporativas con relación a la ética y la transparencia**, asegurando y exigiendo que todo el personal, los miembros de los órganos de administración y las entidades relacionadas con ellos, actúen conforme a los principios éticos de la compañía y bajo un criterio moral.

Neinor Homes aprobó en 2015 el **Código Ético** que establece los principios éticos, valores y normas de conducta que deben guiar la actuación de todas las sociedades y personas que forman parte de la compañía y de sus terceros colaboradores. Por ello todos los empleados reciben formación periódica presencial y online sobre él, al igual que algunos proveedores.

Además, en 2017 se aprobó el **Código de Conducta para terceros** que define los más altos estándares éticos que deben cumplir todos aquellos **terceros que presten algún tipo de servicio a Neinor Homes**, comprometiéndose la compañía a dar a conocer este Código. Los **principios y valores** que recoge están basados en las **mejores prácticas** de mercado y en los **principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas**.

Neinor Homes vela por el cumplimiento de los derechos humanos en todos sus ámbitos de actuación relacionados con nuestro negocio y para mitigar el riesgo de la vulnerabilidad de los derechos humanos tenemos publicado en nuestra web un código de conducta de terceros que nuestros proveedores o subcontratas deben aceptar y cumplir, nuestro Código Ético que recoge el principio de gestión de la vulnerabilidad de los derechos humanos y el procedimiento de gestión de denuncias en el que se describe la forma de gestionar las denuncias o reclamaciones recibidas a través del canal ético de la compañía.

Además, periódicamente revisamos nuestros valores éticos y las políticas y códigos relacionados con ellos, así como el resto de las políticas de cumplimiento y de gobierno corporativo, para que estén siempre actualizados.

CANAL ÉTICO Y PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN

Neinor Homes tiene desde 2015 un Canal Ético (canal.etico@neinorhomes.com) en la página web corporativa, accesible y a disposición de cualquier interesado que quiera comunicar todo hecho que pueda constituir un incumplimiento de las obligaciones legales, del Código Ético o del Código de conducta para terceros.

El Canal Ético se gestiona internamente y está disponible 24/7 desde cualquier parte del mundo y en todos los idiomas que se hablan en el Grupo. Se garantiza el anonimato y confidencialidad de todas las comunicaciones recibidas, para asegurar que no exista ningún tipo de represalia contra el denunciante por el hecho de haber realizado la comunicación. En junio de 2017 la Comisión de Seguimiento y Control aprobó el Procedimiento de Gestión de Denuncias: cuando se recibe la denuncia comienza su gestión y si deriva en un comportamiento ilegal o contrario al Código Ético, la Comisión de Seguimiento y Control se reunirá para establecer los protocolos adecuados para su análisis, investigación y resolución.

La **Dirección de GRC, Auditoría interna y Sostenibilidad** tiene la responsabilidad de velar por el estricto cumplimiento del Código Ético y se encarga de promoverlo y difundirlo, así como tramitar las denuncias recibidas. Además, informa periódicamente al Consejo sobre la gestión de denuncias.

Por otro lado, la **Comisión de Seguimiento y Control** es el órgano encargado de estudiar, tramitar y resolver las denuncias recibidas, formada por la Dirección de Auditoría Interna, Cumplimiento, Legal y Recursos Humanos. En **2021** se han recibido **3 denuncias** en el Canal Ético que han sido investigadas y resueltas en un plazo medio de 5 días hábiles, cumpliendo con el plazo establecido por el Procedimiento de Gestión de Denuncias.

Como consecuencia de una de las denuncias recibidas se aplicaron medidas correctivas, al tratarse de una falta grave. No se ha recibido ninguna denuncia relacionada con casos de discriminación, incumplimiento de los derechos humanos, corrupción o soborno, ni incumplimientos del Código Ético. Todas las denuncias fueron elevadas a la Comisión de Auditoría dentro del Informe anual de actividades de cumplimiento.

Neinor Homes se abstiene de trabajar con aquellos terceros que no cumplen con lo establecido en el Código de Conducta, reservándose el derecho de poner fin a la relación comercial con los que incumplan alguno de los puntos estipulados.

Anualmente se imparten **formaciones** para garantizar el **conocimiento** y favorecer la **aplicación** de toda la normativa y herramientas internas vigentes en materia de ética y transparencia. En 2021, 327 empleados han recibido formación sobre temas de gobierno corporativo, riesgos empresariales, ética, cumplimiento, ESG, protección de datos y prevención de blanqueo de capitales y financiación al terrorismo, entre otros. Adicionalmente, en esta última materia han recibido formación 16 empleados de Back Office, 45 comerciales de Neinor Homes y 222 comerciales externos.

La formación obligatoria anual para la plantilla de Neinor Homes en materia de Ética y Compliance, este año ha estado impartida por el CEO y por el Director de GRC, Auditoría Interna & ESG, y ha versado sobre la ética, el sistema de compliance y los documentos básicos del compliance del Grupo: códigos, políticas, diversidad, PBC/FT, reglamento interno de conducta, etc. Además, se han incluido algunos ejemplos de incumplimientos para que a los empleados les sea más fácil identificarlos.

> MODELO DE GESTIÓN DE RIESGOS

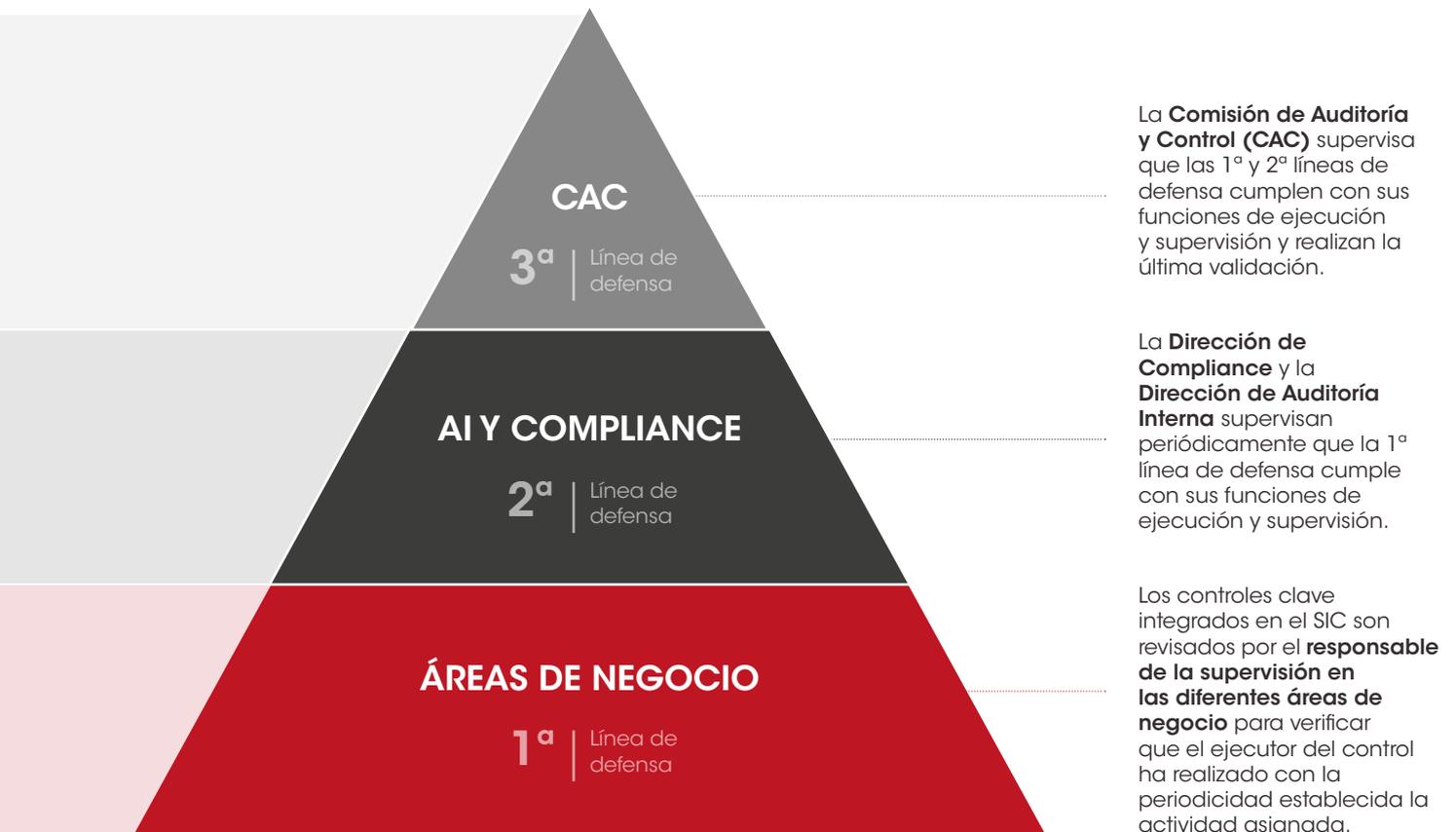
Neinor Homes realiza una gestión continua de sus riesgos bajo un **Sistema Integrado de Control interno (SIC)**. Este **cuadro de mando integral** asocia los **riesgos** con los **objetivos estratégicos**, los **procesos** y las **actividades de control** en las que se incorporan los responsables de su ejecución y supervisión, así como las evidencias que sustentan el sistema. Los **objetivos** del SIC son:



Para que el SIC esté **permanentemente actualizado**, es clave contar con canales de comunicación internos y externos y con el compromiso de todos los que forman Neinor Homes. Las **actualizaciones externas** vienen aportadas principalmente por expertos en materia legal, asesores, foros, redes o proveedores.

La supervisión del modelo se resume en **tres líneas de defensa**:

Neinor Homes dispone de un modelo de gestión de riesgos dinámico y permanente.



Los **principales inputs** del SIC son los **riesgos y controles de cumplimiento, corporativos y de negocio**.

Neinor Homes ha llevado a cabo la **identificación de sus riesgos corporativos** a través de un análisis de la compañía y del sector inmobiliario y teniendo en cuenta las experiencias de los directivos de Neinor Homes y otros expertos externos del sector.

En la fase de identificación de riesgos participa la Dirección de Auditoría Interna junto a la Dirección de Compliance y todas las personas responsables de riesgos y controles de las diferentes áreas de la compañía. De esta forma Neinor Homes ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesta en **6 categorías**:

1

RIESGOS DEL ENTORNO

Relacionados con el sector inmobiliario y la ciclicidad del negocio. Correlación de nuestro sector muy vinculada al ciclo económico. Estructura de negocio/recursos no alineada a los cambios de ciclo / diversificación de actividad Servicing / Patrimonial / Alquiler. Incidencia administrativa del sector. Nuevas políticas fiscales y regulatorias del sector, políticas de suelo, gestión y plazos de concesión de licencias. Incremento de costes de construcción y de adquisición de suelo, al no ser homogénea la demanda y oferta existentes en el mercado y entorno competitivo: asociados a la competitividad de los diversos agentes involucrados en el sector inmobiliario. Incremento de la competencia. Competencia no homogénea. Impacto ambiental como consecuencia del cambio climático.

2

RIESGOS OPERACIONALES

Gestión de las expectativas y satisfacción de los clientes. Excesiva dependencia de proveedores y en ocasiones limitada capacidad de ejecución en tiempo y forma de estos. Pérdida de conocimiento de negocio producida por la externalización de servicios esenciales en la cadena de valor. Retención y sucesión de personas clave. Inadecuada adaptación al modelo industrial. Estar ajenos a la transformación y digitalización del sector. Paralización del Negocio debido a agentes externos.

3

RIESGOS DE CUMPLIMIENTO Y ÉTICA

No cumplimiento en plazo y calidad de las viviendas entregadas. Actos ilícitos / delitos penales establecidos por normativa realizados por la compañía o por sus empleados. No cumplimiento con las normativas y regulaciones a las que está sujeta la compañía.

4

RIESGOS FINANCIEROS Y DE MERCADO

Gestión del mercado de capitales y todos aquellos relativos al cumplimiento de las expectativas acordadas con el accionista / mercado. Excesiva vinculación al sector financiero. Incumplimiento de los márgenes y beneficio esperado por inversores y mercado.

5

RIESGOS ESTRATÉGICOS

Incumplimiento de los plazos o del coste previsto para el desarrollo de suelo estratégico (no finalista) / y en la adquisición de suelo. Valoración de activos y falta de disciplina, coherencia y razonabilidad en la adquisición de suelos. Incumplimiento de las ventas previstas en el plan de negocio. Conflictos de interés en el desarrollo estratégico y viabilidad de la compañía a largo plazo versus expectativas de inversores y mercado con visión más cortoplacista. Incumplimiento o bajo desempeño en la gestión del contrato de Servicing.

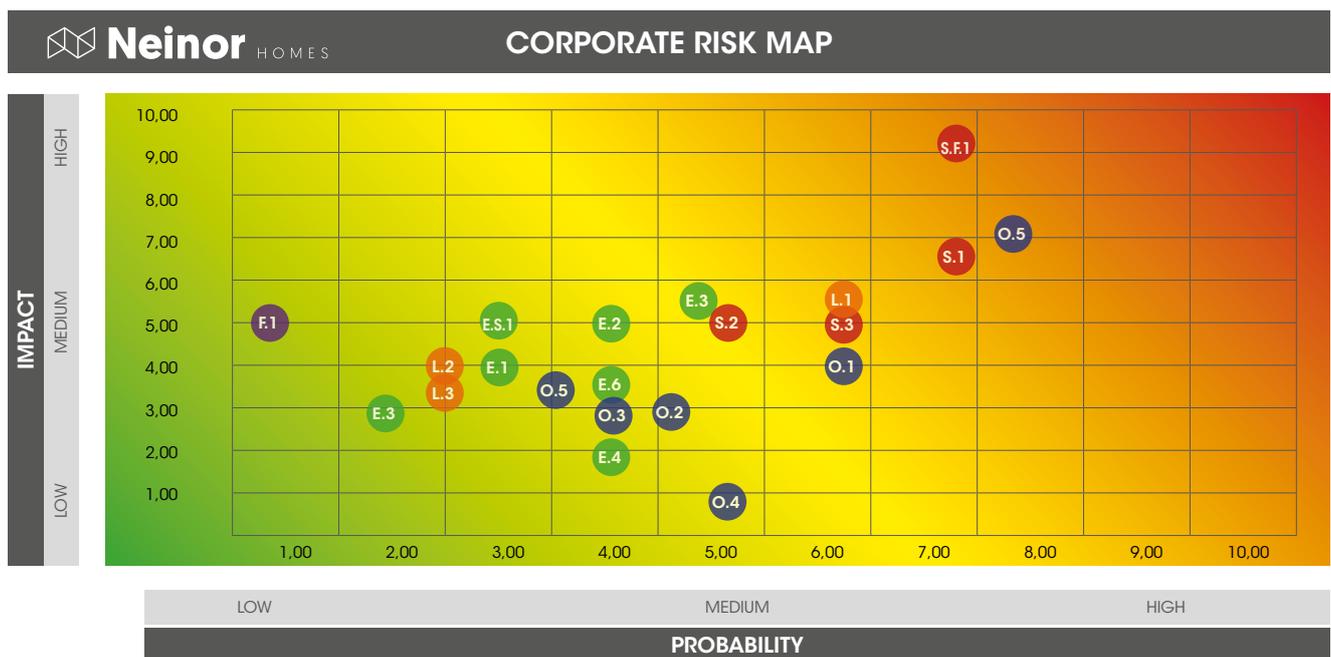
6

RIESGOS DE CAMBIO CLIMÁTICO

Siguiendo los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras, recomendaciones que fueron publicadas en 2017 y que son ampliamente reconocidas internacionalmente como directrices en la materia. Riesgos de transición (Políticos/legales, Tecnológicos, Mercado, Reputación) y Riesgos físicos crónicos y agudos. La naturaleza de la actividad promotora implica que Neinor Homes debe evaluar, y en su caso, mitigar, tanto los riesgos inherentes de transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. Ver nota de Impacto Mediambiental en los estados financieros.

Dado que el Sistema Integrado de Control (SIC) implantado es una herramienta dinámica, que pretende proporcionar información actualizada y continua de los posibles riesgos a los que se enfrenta la compañía Neinor Homes recopila periódicamente de las diversas fuentes de detección de riesgos definidas, los sucesos / eventos que podrían convertirse en un riesgo, con el fin de facilitar su análisis y seguimiento continuo y tomar medidas para su remediación, así como si procede la incorporación de un control / actividad de mitigación, o el análisis sobre la eficacia y eficiencia de uno ya existente dentro del SIC.

El **Mapa de Riesgos Corporativo** se revisa de forma periódica por lo que es un modelo totalmente dinámico cuya monitorización es continua.



Neinor Homes tras el análisis periódico ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesto en 6 categorías globales, que se recogen en el Apartado E.3 del IAGC.

La metodología de Gestión de Riesgos utilizada por Neinor Homes está basada en la última versión de **"Enterprise Risk Management"** (también conocido como COSO III), que permite la aportación de valor añadido mediante la identificación, gestión y monitorización de la gestión del riesgo de negocio.

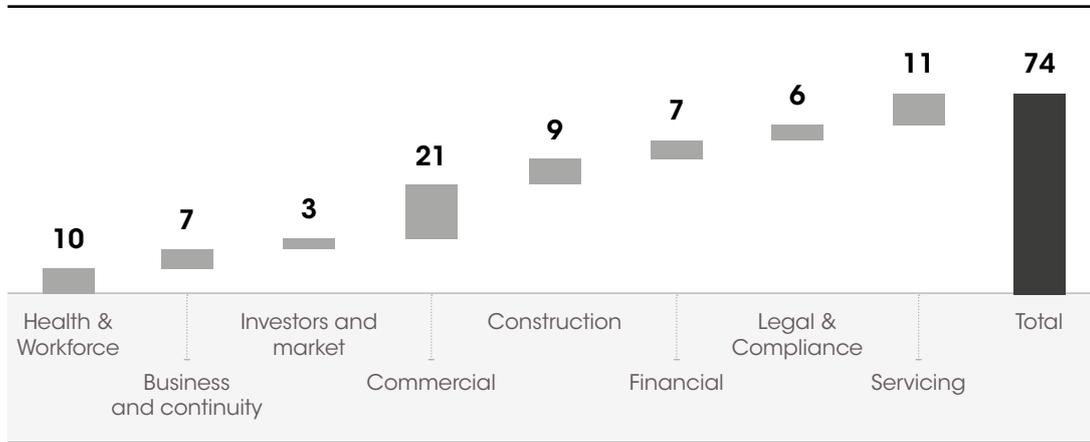
Dado que a fecha del presente Estado de Información No Financiera seguimos padeciendo las consecuencias de la actual pandemia, consideramos relevante hacer mención de cómo el sistema de gestión de riesgos de la compañía se adaptó a esta nueva realidad.

En el ejercicio 2020, tras la irrupción de la pandemia provocada por la Covid-19, la compañía, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos, definió desde el comienzo del estado de alarma un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación (Proyecto Escipión), que se trasladó a toda la organización, que se encuentra asociado a objetivos estratégicos, a los procesos y a actividades de control y que se monitorizaba periódicamente reportando sus resultados a la alta dirección y al Comité de Auditoría.

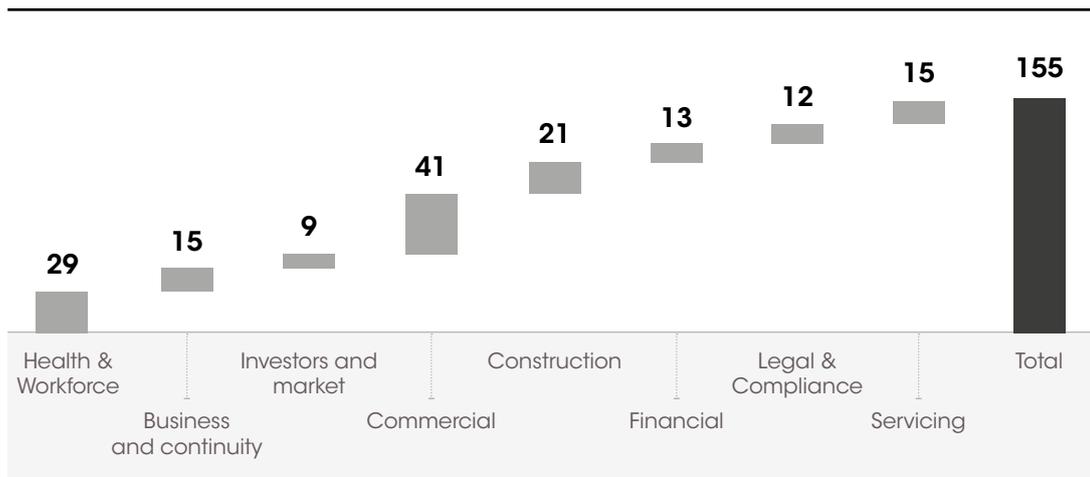


En este sentido, se identificaron 9 grandes riesgos, 25 escenarios de materialización de dichos riesgos, 74 causas que podían derivar en dichos escenarios de riesgos, 75 consecuencias directas y 155 acciones para ser tomadas y evitar y mitigar las consecuencias de la materialización de los riesgos.

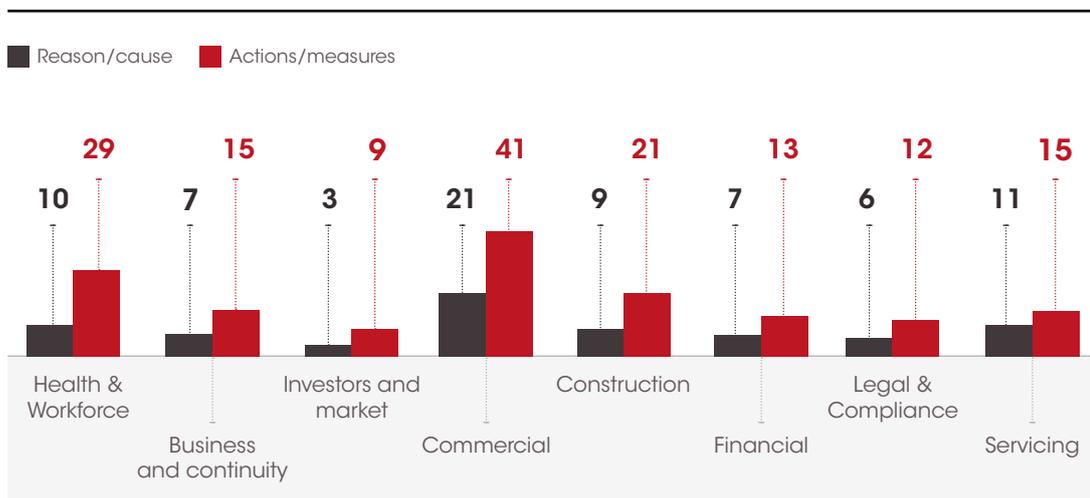
REASONS/CAUSE SUMMARY



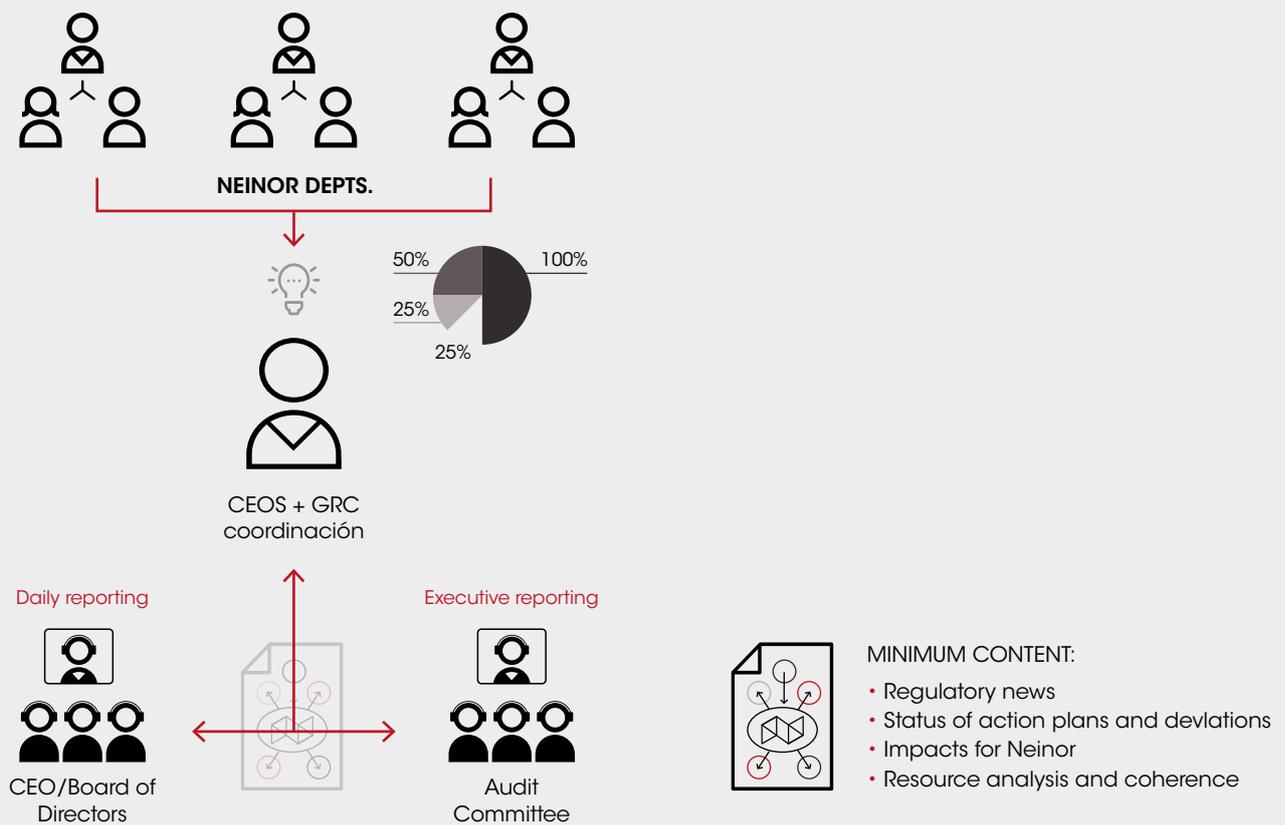
ACTIONS SUMMARY



REASONS & ACTIONS BY AREA



El modelo operativo para el control de la evolución y cumplimiento de las medidas propuestas se centralizó en los CEOs y GRC, quienes controlaban, recibían y emitían reportes con las actualizaciones de cada medida propuesta y adoptada.



En este sentido, esta estructura de riesgos de la compañía junto con determinadas medidas de carácter conservador y prudente tomadas previamente a la declaración del estado de alarma, por las respectivas Direcciones Generales en el negocio de la compañía, han situado a la misma en una situación ventajosa de cara a afrontar el periodo de incertidumbre al que nos enfrentamos.

Una de las fortalezas que de manera recurrente figura en el informe de auditoría de la certificación ISO 9001, es el sistema de gestión de riesgos implantado por la compañía, en el presente ejercicio el plan de acción basado en riesgos preparado para responder a las consecuencias del impacto de la pandemia "Escipión" ha sido destacado por los auditores como una de las dos fortalezas más significativas de la compañía.

> PREVENCIÓN DE RESPONSABILIDAD PENAL

Todas las personas que forman parte de Neinor Homes han de mantener una estricta observancia de la normativa legal vigente. En ese sentido la compañía desarrolla las políticas y procedimientos internos necesarios para cumplir con este principio y pone todos los esfuerzos en **prevenir la comisión de delitos penales** a los que está expuesta en el desarrollo de sus actividades. En el caso de que alguno de esos delitos tenga lugar, Neinor Homes investiga la autoría, colabora con la reparación de los daños producidos y denuncia a sus autores, cooperadores o encubridores.

El **Manual de Prevención de Riesgos Penales** es el marco en el que se detallan los principios de gestión y prevención de delitos en el seno de Neinor Homes y su objetivo principal es definir las reglas de actuación y comportamiento que regulan la actividad de la compañía, así como los sistemas de control que tiene implantados con el propósito de prevenir la comisión de los delitos tipificados en el Código Penal.

En caso de detectarse que se está cometiendo un delito por parte de alguno de los directivos, empleados o dependientes de Neinor Homes, existe un **protocolo que marca las directrices de actuación**.

La **difusión del Manual** y de sus principios se realiza a través de la web y a través de correo electrónico a todo el personal. Asimismo, las nuevas incorporaciones lo reciben junto al Código Ético en el pack de bienvenida. Por último, Neinor Homes cuenta con un **plan específico de formación** en materia de Prevención de Riesgos Penales, asegurando el conocimiento y divulgación de las reglas de conducta con formación periódica y una prueba de aptitud sobre su contenido.

> TOLERANCIA CERO HACIA LA CORRUPCIÓN

En Neinor Homes se aplica el principio de "tolerancia cero" hacia la corrupción. El compromiso de la compañía contra la corrupción y el soborno se materializa a través de lo establecido en el Código Ético y a través de la **Política de Anticorrupción, Fraude y Soborno**, ambos documentos publicados en la web.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN, FRAUDE Y SOBORNO

Regula y prohíbe los siguientes supuestos:

- Realización y ofrecimiento de regalos, favores y servicios en condiciones ventajosas.
- Recepción y solicitud de regalos, favores o servicios en condiciones ventajosas.
- Donaciones, patrocinios y demás contribuciones sin ánimo de lucro: las donaciones que se realicen deben tener una finalidad social y deben ser destinadas a entidades con trayectoria reconocida. Todas las donaciones deben comunicarse a la Dirección de Cumplimiento.
- Reuniones profesionales, congresos, convenciones, seminarios y otros eventos: la asistencia a los mismos debe ser autorizada por la Dirección de Cumplimiento, que lleva un registro de los gastos derivados.
- Tráfico de influencias: está prohibido ejercer cualquier tipo de influencia sobre un funcionario público con la finalidad de prevalerse del ejercicio de las facultades de su cargo.
- Contratación de asesores, agentes, intermediarios y proveedores: debe someterse a un procedimiento de comprobación y valoración y su remuneración debe ser acorde al mercado.

Los empleados y miembros del órgano de gobierno han recibido y confirmado el compromiso de cumplir el Código Ético y las políticas del grupo, habiéndose impartido formación específica en 2021 para los empleados y para los Consejeros.

> GESTIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

En Neinor Homes existe una **Política de Gestión de Conflictos de Interés y Transacciones con Partes Vinculadas** que es aplicable a todas las partes responsables y que establece los criterios y procedimientos para aprobar las operaciones en la que participen partes vinculadas, entendiéndose por ello cuando una de las partes tiene influencia importante en la toma de decisiones financieras u operativas de la otra.

La Dirección de GRC llevará un **registro de las operaciones vinculadas y los conflictos de intereses** y se informará anualmente a la Comisión de Auditoría y Control y al Consejo de las operaciones realizadas bajo los términos establecidos, solicitando explicaciones los consejeros, en caso de que lo estimen necesario.

Adicionalmente a todos los análisis que se realizan por conflictos de interés y partes vinculadas, en el presente ejercicio se han realizado dos informes completos de investigación sobre 2 operaciones de conflictos de interés.

Por último, internamente se chequean las operaciones que existen entre empresas vinculadas con administradores y alta dirección con la compañía por parte de la Dirección de Auditoría interna y dichas personas adicionalmente confirman en una declaración dichas operaciones.

> PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

Neinor Homes mantiene un firme compromiso con la legislación en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación al terrorismo (PBC/FT), con un **Manual de PBC/FT** que establece unas normas que todos los miembros de Neinor Homes y sus agentes comercializadores externos deben conocer y cumplir de forma estricta, puesto que su incumplimiento podría dar lugar a las correspondientes **sanciones disciplinarias o laborales**. Es responsabilidad de cada integrante conocerlo, y además la compañía imparte formación presencial y online tanto para los empleados como para los agentes comerciales, en las que debe ser debidamente acreditada la asistencia y pasar una prueba sobre los conocimientos adquiridos.

El **Modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo** está monitorizado a través de un Órgano interno de Control Interno y Comunicación, siendo el **Consejo de Administración** el máximo responsable. Adicionalmente, durante el 2021 ha sido supervisado por un experto independiente que ha manifestado que el modelo es eficaz y eficiente y no han puesto de manifiesto ninguna incidencia relevante.

El modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo ha sido auditado.

> PROTECCIÓN DE DATOS, CONFIDENCIALIDAD Y SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Neinor Homes conoce la importancia que tiene la **confidencialidad de la información** que maneja de sus clientes y colaboradores, por lo que se establece en el Código Ético la obligación de todos los profesionales de no revelar, ni ceder, ni distribuir, información confidencial y sensible.

Además, Neinor Homes dispone de una **Política de Privacidad sobre Protección de Datos Personales** en la que se exponen los diferentes usos de datos personales y la finalidad de los mismos que realiza la compañía. También existe un **Procedimiento para el cumplimiento de los derechos de los titulares** aprobado en marzo de 2018, que proporciona las directrices mínimas necesarias para asegurar que se facilitan al interesado los mecanismos necesarios para que pueda ejercer sus derechos respecto al tratamiento de sus datos de carácter personal.

En 2021 Neinor homes ha recibido **14 peticiones** relacionadas con los derechos de los clientes para **dar de baja sus datos**.

Neinor Homes cuenta con la figura del **Data Protection Officer (DPO)**, que se encarga de supervisar, coordinar y transmitir la política de protección de datos tanto dentro como fuera de la empresa. En este sentido, se ha realizado formación sobre ciberseguridad y protección de datos dirigida a empleados y usuarios de la red de Neinor Homes.

Neinor Homes considera la **ciberseguridad** una pieza clave de su estrategia digital. Fruto de esta preocupación se le ha contratado a un tercero el servicio Redes Limpias, que proporciona la protección del perímetro para las amenazas más comunes.

El **Marco Normativo del Sistema de Gestión de Seguridad** de la Información de Neinor Homes tiene el objeto de alcanzar una protección adecuada de los activos de información, preservando los principios de la seguridad de **confidencialidad, integridad y disponibilidad**. Además, ante una posible amenaza de ciber-riesgos, Neinor Homes ha desarrollado un **Modelo de gestión de la ciberseguridad** que persigue garantizar la protección de los activos, operaciones y de la integridad de la información. Los requisitos y objetivos de seguridad son determinados por el **Comité de Seguridad de la Información**.

Por otro lado, con carácter bianual se ejecuta un plan de contingencia de negocio. Esta auditoría se hizo de acuerdo con el Plan de Auditoría aprobado por la Comisión y consistió en un ataque de ciberseguridad sin previo aviso al área de sistemas y controlado por una auditoría externa.

Neinor Homes
cuenta con
la certificación
ISO 27001.

➤ SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Neinor Homes dispone de diferentes mecanismos que componen los **sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF)**. La implantación de este SCIIF recae en las propias áreas de negocio de la compañía, que son las encargadas de poner en práctica los mecanismos y actividades de control para asegurar la fiabilidad de la información financiera de la compañía. Por su parte, el Consejo de Administración vela por el adecuado desarrollo y ejecución del sistema, apoyándose para ello en la Comisión de Auditoría y Control.

La Dirección General Financiera es la encargada de la preparación de la información financiera, si bien todas las áreas de la compañía tienen que favorecer la **transparencia y veracidad** de la información manejada y suministrada al mercado. Por ello, la Dirección de Auditoría Interna ha impartido un curso de formación en materia del SCIIF a aquellas áreas involucradas en la preparación y revisión de la información financiera. Además, Neinor Homes somete voluntariamente la información relativa al SCIIF incluida en su Informe de Gobierno Corporativo anual a una **verificación externa independiente**.

Adicionalmente, en cada ejercicio se revisa la eficacia y el modelo del (SCIIF) por Auditoría interna, en el presente ejercicio se ha procedido a realizar una evaluación sobre el cumplimiento del SCIIF por parte de un experto externo de cara a salvaguardar la independencia de auditoría interna en cuanto a la elaboración y diseño de los controles a implementar y a contar con una visión complementaria.

En relación con el control de riesgos fiscales Neinor Homes ha adoptado los mecanismos de control necesarios para asegurar, dentro de una adecuada gestión empresarial, el cumplimiento de la normativa tributaria. Igualmente, dedica a tales fines los recursos humanos y materiales adecuados y suficientemente cualificados.

En particular, en el área fiscal, anualmente, el responsable de asuntos fiscales de la entidad informa al Consejo de Administración, bien directamente o bien a través de la comisión de auditoría, de las políticas fiscales aplicadas por la entidad.

En materia fiscal, Neinor Homes vela por un estricto cumplimiento de las normas tributarias en los distintos territorios en los que opera el Grupo, satisfaciendo los tributos que resulten exigibles de acuerdo con el ordenamiento jurídico sobre la base de una interpretación razonable de la normativa aplicable, sin perjuicio de las legítimas controversias que, respetando su política de buenas prácticas tributarias, puedan generarse con las autoridades fiscales en torno a la interpretación de las normas aplicables.

En relación con los riesgos fiscales, Neinor Homes ha implementado mecanismos de control para asegurar el debido cumplimiento con la normativa tributaria y su compromiso con la aplicación de las buenas prácticas tributarias, en particular:

- Aprobación de unos criterios fiscales acordes con la política fiscal de la sociedad y su compromiso con la aplicación de las buenas prácticas tributarias. Dichos criterios son revisados y validados anualmente por el responsable de asuntos fiscales;
- Supervisión y control continuado de la debida implementación de los criterios acordados. Dicha supervisión es realizada tanto internamente, por parte de los responsables de asuntos fiscales, como externamente, por un experto fiscal independiente;
- Con carácter periódico, el responsable de asuntos fiscales de la entidad informa al Consejo de Administración del resultado de los mecanismos de control del riesgo fiscal.

Con carácter anual todos nuestros empleados son informados de las modificaciones en los códigos y políticas de compliance, ética y control interno. Además, cada uno de ellos recibe un paquete de cartas para que ratifique la recepción, entendimiento y aceptación de dichos códigos y políticas.

07

OFRECEMOS
UN **TRATO**
PERSONALIZADO Y
AJUSTADO A LAS
NECESIDADES
DEL CLIENTE



Somos conscientes de que nuestros clientes confían en nosotros para una de las decisiones más importantes de sus vidas, y por eso **cuidamos al detalle** el servicio que les prestamos. En todos nuestros procesos tratamos de mejorar de forma continua aplicando nuevas tecnologías e implementando medidas concretas dirigidas a una mayor satisfacción.

El compromiso de Neinor Homes con los clientes es total y es su principal razón de ser, con la **calidad orientada hacia el cliente** como distintivo y buscando como principal objetivo lograr su satisfacción. Por ello, siempre se esfuerza en ofrecer un servicio de atención al cliente excelente que cumpla con las expectativas reales de los clientes, para que estos se conviertan en los mejores embajadores de la marca Neinor Homes.

Durante 2021 se han realizado diferentes **acciones destinadas para conocer mejor a los clientes** que se interesan en Neinor Homes:



Implementadas herramientas de **CRM y Customer Centric únicas** en el sector inmobiliario que permiten tener un conocimiento muy detallado de las necesidades de los clientes, con el objetivo de construir promociones que se adapten mejor a lo que los clientes esperan de sus viviendas.

Para Neinor Homes cada cliente es único y se le ofrece un **servicio personalizado**, intentando ser su compañero de viaje en todo momento y manteniéndole permanentemente informado. Además, Neinor Homes diseña todos sus proyectos pensando en las necesidades del cliente y para todas sus promociones realiza un profundo análisis previo del mercado y del comprador.

Conscientes de la importancia que tiene para nuestros clientes la sostenibilidad y la eficiencia energética, Neinor Homes ha incluido como líneas de acción en su Plan de Sostenibilidad el asesoramiento a todos clientes de las promociones entregadas en la elección de la tarifa energética más económica, así como las diferentes opciones de tarifas verdes en el mercado, y la entrega de una guía con prácticas y recomendaciones en cuanto a seguridad de la vivienda, hábitos saludables y uso energético eficiente. Estas medidas se llevarán a cabo a lo largo de 2022.

En el momento de la entrega de las viviendas, la compañía ofrece a los clientes la posibilidad de programar reuniones con ellos para impartirles formación y asesoramiento sobre el correcto uso de la domótica, electrodomésticos y el resto de los sistemas implantados en sus viviendas, para que conozcan su funcionamiento y puedan optimizar el consumo energético.

A cierre del ejercicio 2021 Neinor Homes contaba con más de 13.000 clientes.

7.1. NEINOR EXPERIENCE

Neinor Experience es el **servicio exclusivo de atención al cliente** que ofrece Neinor Homes a todos sus clientes, para acompañarlos desde que firman la reserva de la vivienda hasta la entrega de las llaves y el posterior servicio de posventa, garantizando la máxima transparencia. El cliente puede solicitar información por correo electrónico o vía telefónica. Además, todos los meses se les envía una newsletter en la que se les informa de la evolución de la obra. Todo ello está coordinado por un **gestor Neinor Experience** en cada promoción, que también puede responder al cliente y vela por sus intereses siempre que sea necesario.

Los servicios ofrecidos por *Neinor Experience* pueden desglosarse en 8 etapas que ocurren durante la compra de una vivienda:



PACK DE BIENVENIDA CON LA RESERVA

- Acceso a la web y a la App Neinor Experience donde se incluyen contenidos sobre la obra, el equipo participante en la obra, la vivienda, documentos, información sobre financiación, consultas, encuestas, etc.
- Datos de contacto del gestor personal Neinor Experience: dirección de correo electrónico y número de teléfono.

INICIO DE LAS OBRAS

Envío de newsletters mensuales que contienen:

- Descripción del estado mensual de la obra.
- Avance general de la promoción.
- Detalles de la obra incluyendo información sobre algún proceso constructivo de interés o información relevante comercial de la promoción.
- Fotos del avance de la obra en ese mes y grado de avance por capítulos.
- Noticias corporativas sobre Neinor Homes.
- Cultura Experience: actos culturales en la ciudad o provincia donde se ubica la promoción.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

VISITA DE CORTESÍA PREVIA A LA ENTREGA

GESTIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

Actualización en la web del estado del contrato.

SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE ENTREGA

- Coordinación y gestión de las visitas de cortesía, entrega y escrituración con todas las partes implicadas.
- Control y seguimiento del estado de la vivienda para su correcta entrega y escrituración.
- Obsequio Neinor Experience para el cliente.

POSVENTA

Gestión de la posventa en la promoción: ofreciendo al cliente un servicio personalizado de detección y reparación de incidencias durante todo el periodo de garantía de la vivienda.

OTRAS ACCIONES

Encuestas de satisfacción. Se realizan varias encuestas de satisfacción en los distintos hitos de las promociones:

- Reserva.
- Compra-venta: Escrituración.
- A los 6 meses de la escrituración de las viviendas.
- A los 12 meses de la entrega, etc.

La pandemia del Covid-19 ha cambiado la forma de actuar con nuestros clientes; la seguridad, la salud y el compromiso, han sido nuestras prioridades:

- Visitas virtuales para conocer las Promociones.
- Reservas on line.
- Firmas electrónicas de documentos.
- Protocolos de seguridad en Notaría para la firma de Escrituras.
- Desinfección de las viviendas antes de su entrega.
- Refuerzo en la información del Family Homes Protection, que ha ayudado durante este ejercicio a 10 clientes, y a 87 el año anterior, a la disminución de alguna mensualidad, al estar en situación de ERTE o similar.
- Flexibilidad en pagos.

Justo unas semanas antes de escriturar la vivienda, desde Neinor Experience se convoca a los clientes a una visita de cortesía a las viviendas. Tras la escrituración, los propietarios disponen de unos días para hacer un **listado de las deficiencias**, que será enviado a las empresas colaboradoras y a la constructora. Neinor Homes realiza su seguimiento y recibe periódicamente los conformes citados por los clientes.

Una de las fortalezas del departamento de Neinor Experience es saber cuál es el Nivel de Satisfacción del Cliente para poder implementar medidas correctoras en las áreas que así lo necesitan.

Para ello, se miden ciertos parámetros en hitos significativos en el proceso de la adquisición de la vivienda, y así cerrar el circuito de interacción con el cliente y determinar si todo lo gestionado con el cliente fue eficaz para generar el nivel de satisfacción programado.

Los datos globales de la Compañía en este 2021 han sido:

- Dato medio del **ISC del año_ 3,04 sobre 4**

Los hitos sobre los que valoramos la satisfacción del cliente son:

- App/Reserva/Showroom/Visita de Cortesía/
Escrituración/Postventa 6 meses/Postventa 12 meses.

Cubriendo así todo el proceso, desde que firma contrato de reserva hasta que lleva un año disfrutando de la vivienda.

Trabajamos para que el cliente pueda recomendar nuestra Compañía a su círculo, dado que una experiencia satisfactoria es también recomendable.

Nuestro lema, la satisfacción del cliente se puede definir como el sentimiento o la actitud del cliente hacia un producto, compañía o servicio prestado por la misma, trabajando para que estos tres puntos cumplan las expectativas del cliente.

Accede a
www.neinorexperience.com
o a través de la App.

> CANALES DE COMUNICACIÓN DE *NEINOR EXPERIENCE*

Neinor Homes pone a disposición de sus clientes un amplio abanico de canales de comunicación bidireccionales:



Para cada promoción se habilita un email específico donde el cliente contacta directamente con el gestor de Nex, y a través del cual el personal de Neinor Homes responsable de la promoción puede contactar de forma personalizada, o genérica mediante comunicados, para informar sobre el desarrollo de la promoción.



La **página web de *Neinor Experience***, a través de la cual el cliente puede consultar la evolución de todo lo relativo a la compra de su vivienda. Cada cliente dispone de un **área web privada** en la que se incorpora toda la documentación relativa a la compra realizada.



La **newsletter** mensual que incluye un apartado llamado "la obra en detalle". Así como noticias de actualidad sobre la compañía.



El **canal *Neinor Responde*** es un servicio corporativo que se ofrece a todos los clientes que no son de obra nueva. Se trata de un servicio de consulta telefónica a través de **un call center** interno.



Servicio de call center para contestar las incidencias de los clientes. Durante el 2021 se han resuelto 11.855 incidencias con un tiempo de respuesta medio de 1 minuto.

PRINCIPALES CIFRAS EN 2021

54.865

Sesiones en la web de ***Neinor Experience***

19.908

Nuevos clientes que acceden a la web ***Neinor Experience***

2.592

Descargas de la APP

19.908

Contactos con Neinor Homes

7.2. ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMACIONES

Neinor Homes actúa con la debida diligencia ante las quejas y reclamaciones de sus clientes, disponiendo de **procedimientos específicos** y habilitando **diversos canales accesibles** a través de los cuales se registran las reclamaciones recibidas y se asignan los responsables para su resolución. El entendimiento y evaluación de las quejas y reclamaciones de los clientes son una oportunidad para conocer con mayor precisión sus expectativas y necesidades, permitiendo avanzar y mejorar continuamente.

Asimismo, una vez escrituradas las viviendas, comienzan las **reclamaciones posventa** derivadas de problemas en el funcionamiento de las instalaciones y fallos en los acabados por pequeños golpes o manchas en la pintura, la madera, etc. En este caso se presentará un agente a tomar nota de las incidencias, siempre antes de la mudanza y a ser posible, con el alta de los diferentes suministros.

El gestor *Neinor Experience* de cada promoción es el encargado de tramitar todas las incidencias registradas a través del **call center** o del **correo electrónico exclusivo de la promoción**. En el caso de incidencias urgentes, se realiza un seguimiento estricto de la incidencia hasta que sea completamente solucionada. El resto de las incidencias se gestionan estudiando cada caso.

La mejora de la transformación digital que se ha acelerada a causa de la pandemia de la COVID-19, permite la creación de incidencias de preventa y postventa en la misma visita al inmueble de un forma ágil (con fotografías y documentación), desde un smartphone o Tablet y que ya se ha gestionado en 28 promociones entregadas en 2020, mas otras promociones de años anteriores.

En 2021 Neinor Homes ha recibido 22.323 comunicaciones con un tiempo medio de respuesta de 14 horas y 20 minutos.

SERVICIO POSTVENTA NEINOR HOMES

Neinor Homes establece unos plazos de garantía para atender y responder a las recomendaciones de los clientes, en cumplimiento de la normativa vigente

Acabados: 1 año desde la recepción de la obra

Fallos en **instalaciones**, aparición de **humedades** o filtraciones: 3 años desde la recepción de la obra

Errores graves en la **estructura:**
10 años desde la entrega de la vivienda

08

CONSTRUIMOS
VIVIENDAS
CON **VALOR
AÑADIDO**



En el diseño de nuestras viviendas tenemos en cuenta **exigentes criterios de calidad, sostenibilidad y salud** para que nuestros clientes disfruten de un producto que les satisfaga y les permita vivir mejor. Y la innovación y la digitalización nos permiten aportar valor añadido, optimizar procesos, aumentar la efectividad y reducir costes operativos.

La **calidad de las viviendas** es para Neinor Homes una **prioridad**, uno de sus principales distintivos y un motivo de orgullo. Esta responsabilidad comienza antes de diseñar y construir, realizando un proceso de investigación de mercado. Solo así se puede lograr crear viviendas innovadoras del siglo XXI, excelentes en su diseño y calidad y sobre todo sostenibles.

Neinor Homes
ha registrado
desde su
nacimiento **más**
de 8.000 viviendas
para obtener el
sello BREEAM®

> SERVICIOS DE VALOR AÑADIDO

SEGURO *FAMILY HOMES PROTECTION*

1

Neinor Homes ha sido la **primera promotora en ofrecer un seguro de protección para sus clientes que cubre el capital pendiente de pago de la vivienda**, desde la firma del contrato de compraventa y hasta la entrega de la vivienda, en caso de fallecimiento por accidente e invalidez permanente absoluta. Además, Neinor Homes se compromete a cubrir los pagos pendientes del contrato de compraventa de la vivienda hasta un máximo de 12 mensualidades, en caso de que el cliente sufra la pérdida involuntaria de su empleo o una incapacidad temporal u hospitalización por accidente. En 2021 se han atendido a 10 solicitudes de prestación del Family Homes Protection. Desde sus inicios el seguro Family Homes Protection ha dado cobertura a 102 compradores (87 de ellos durante el 2020 como consecuencia de la pandemia de la COVID-19) que se encuentran en situación de ERTE o incapacidad temporal, haciéndose cargo de sus pagos aplazados, pudiendo así, hacer frente a parte de los costos de su futura vivienda. Hasta la fecha se ha abonado desde la aseguradora un total de 469.950 € para ayudar a nuestros compradores a hacer frente al pago de su vivienda.

DESINFECCIÓN DE LAS PROMOCIONES POR SITUACIÓN COVID-19

2

Neinor Homes quiere estar al lado de nuestros clientes en todo el desarrollo de la actual crisis sanitaria, apoyando en todo aquello que pueda resultar de ayuda en esta situación. Por este motivo, teniendo como prioridad absoluta garantizar la máxima seguridad sanitaria, hemos decidido llevar a cabo la desinfección de todas las promociones que están pendiente de entrega a lo largo de este año 2021. Así, antes de llevar a cabo la entrega de las nuevas promociones, realizamos una desinfección tanto de cada vivienda como de las principales zonas de paso de la promoción con una empresa especializada cumpliendo la normativa de aplicación y mediante los productos autorizados por el Ministerio de Sanidad. Con esta medida, queremos garantizar la seguridad sanitaria de cada una de nuestras promociones y, sobre todo, aportar la tranquilidad y seguridad que requiere el comienzo de una nueva etapa tan ilusionante como estrenar un nuevo hogar.

NEINOR MOBILITY PACK

3

En el marco de *Neinor Lab* surgió la iniciativa para ofrecer a los clientes la posibilidad de adecuar su vivienda en aspectos que faciliten su **habitabilidad, accesibilidad y confort**, sobre todo en circunstancias en las que su **capacidad de movilidad se ha visto reducida**.

Esta iniciativa, que cuenta con el aval de **ILUNION Tecnología y Accesibilidad**, se centra en aspectos de **diseño, equipamiento y tecnología y domótica**, y consiste en un conjunto de medidas que se ofrece como **pack de personalización de las viviendas**.

8.1. GESTIÓN DE LA EXCELENCIA Y LA CALIDAD EN LAS VIVIENDAS

Neinor Homes cuenta con una **Política de Calidad, Medio Ambiente e Innovación** que establece los principios que deben guiar la actividad de la compañía en lo relativo a la calidad, la minimización de impactos ambientales y en el impulso de la innovación. En este sentido, en 2021, se continúa por sexto año con el mantenimiento de los certificados de gestión de AENOR ISO 9001, ISO 14001 y UNE 166002. Se ha trabajado en la mejora de los procedimientos que implican directamente a la cadena de valor de la compañía, buscando ineficiencias en los procesos y mejores metodologías de trabajo.

Con la premisa de lograr la máxima calidad y sostenibilidad, Neinor Homes aplica un **proceso de Investigación + Escucha + Desarrollo** en el lanzamiento de todas sus promociones y en la construcción de sus viviendas, siendo éste un factor diferencial frente a la competencia.

Por tanto, tras seleccionar los mejores suelos finalistas, todas las promociones comienzan realizando un profundo **análisis del entorno físico**, un **análisis de la demanda** y un **estudio de mercado** para definir el producto que se quiere ofrecer en cada promoción. No se pierde de vista tampoco el **benchmarking** que se realiza a otros sectores para detectar soluciones que se puedan poner en marcha también en el sector inmobiliario.

Una vez realizado el proceso de investigación y de escucha se define el proyecto adaptándolo a la demanda y estudiando su **viabilidad técnica, social y medioambiental**, cuidando al máximo la calidad, tras lo cual se comienza su construcción. La **interacción con el cliente** está presente en todo el ciclo de vida de la vivienda.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PROMOCIONES NEINOR HOMES

- **Economía de mantenimiento:**

el diseño, la cuidadosa selección de materiales y las soluciones tecnológicas innovadoras permiten ahorros en gastos de mantenimiento a largo plazo.

- **Habitabilidad y funcionalidad:**

se aprovecha al máximo cada metro de superficie construida.

- **Atractivo:**

hogares que se adaptan al nuevo estilo de vida y al entorno en el que se encuentran.

- **Confort acústico:**

gracias al aislamiento exterior y la distribución interior.

- **Seguridad:**

hogares saludables y seguros frente a fenómenos de la naturaleza.



> LA CALIDAD EN LAS VIVIENDAS A TRAVÉS DEL LIBRO BLANCO

Neinor Homes es pionera en el desarrollo de un **manual de diseño y construcción** llamado **Libro Blanco**. Este manual tiene como objetivo principal **estandarizar los parámetros de calidad, sostenibilidad y diseño** que definen todas las promociones inmobiliarias de la Compañía.

De este modo, con el Libro Blanco Neinor Homes se asegura que todas las promociones tengan unos **criterios de diseño y atributos del producto propios de Neinor Homes** y adaptados a las necesidades del cliente en cada territorio, que son aplicados siempre independientemente del estudio de arquitectura que desarrolle el proyecto. Los estándares que marca son independientes del diseño que se utilice y **cada producto es particularizado** para cada promoción.

El Libro Blanco es una herramienta viva y su éxito radica en que **está en continua revisión** adecuándose a las condiciones y tendencias del sector y de la compañía, a los nuevos sistemas o materiales que surjan y a la propia experiencia adquirida. Además, **toda la compañía tiene la posibilidad de sugerir y aportar cambios y actualizaciones**. Así, el Libro Blanco le permite a Neinor Homes **liderar la transformación del sector**, al tener un know-how implícito que permite realizar el traspaso de conocimiento, capacidades, estándares y formas de hacer.

El Libro Blanco es un manual pionero en el sector.

8.2. PERSONALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Para Neinor Homes es clave que el usuario esté satisfecho con su propia vivienda. Por ello, ofrece la posibilidad de que el cliente **personalice su vivienda** a su gusto con un catálogo predefinido para ajustarlo a sus necesidades.

Para gestionarlo existe un proceso que permite llevar a cabo la personalización de forma sistemática. Neinor Homes ofrece a los clientes una serie de alternativas que pueden ver físicamente en los puntos de venta o a través de la web de NEX en la que aparecen sus opciones, y tienen la opción de guardar, modificar su selección y una vez confirmen, formalizar la elección junto al equipo comercial.



PERSONALIZACIÓN ESTÁNDAR

Las propuestas se dividen en 3 paquetes fundamentales:

- **Baños:** se elige el ambiente entre dos posibles alternativas, si se desea eliminar el bidé o conservarlo y si se desea cambiar la bañera por plato de ducha.
- **Cocina:** se elige el ambiente entre dos posibles alternativas y la combinación de mobiliario y encimera de la cocina entre tres posibles opciones.
- **Vivienda general:** se elige el solado entre dos opciones y la pintura de las paredes entre tres posibles tonalidades.
- **Siempre ajustándonos al plan de marketing y necesidades comerciales de cada delegación**



PACK DE PERSONALIZACIÓN CON COSTE

En algunas promociones, por necesidades comerciales se ofrecen a los clientes opciones de personalización más avanzada mediante packs con coste.

- **Mobility Pack:** Neinor Homes ofrece la posibilidad de adaptar la vivienda para personas que por diversas circunstancias ven reducida su movilidad con el Neinor Homes Mobility Pack y que supone un coste añadido para el cliente.

ALGUNOS DE LOS POSIBLES PAQUETES SON:

- **Pack Domótica:** Permite domotizar las viviendas con coste en función de las necesidades comerciales.
- **Pack Tabique:** Permite eliminar el tabique entre cocina y salón para unificar los espacios.

En el **proceso de personalización** de las viviendas participan el Departamento Comercial, Neinor Experience, Gestor de Personalización, Producto, y el Equipo Técnico de la obra con el objetivo de coordinar la elección del cliente.

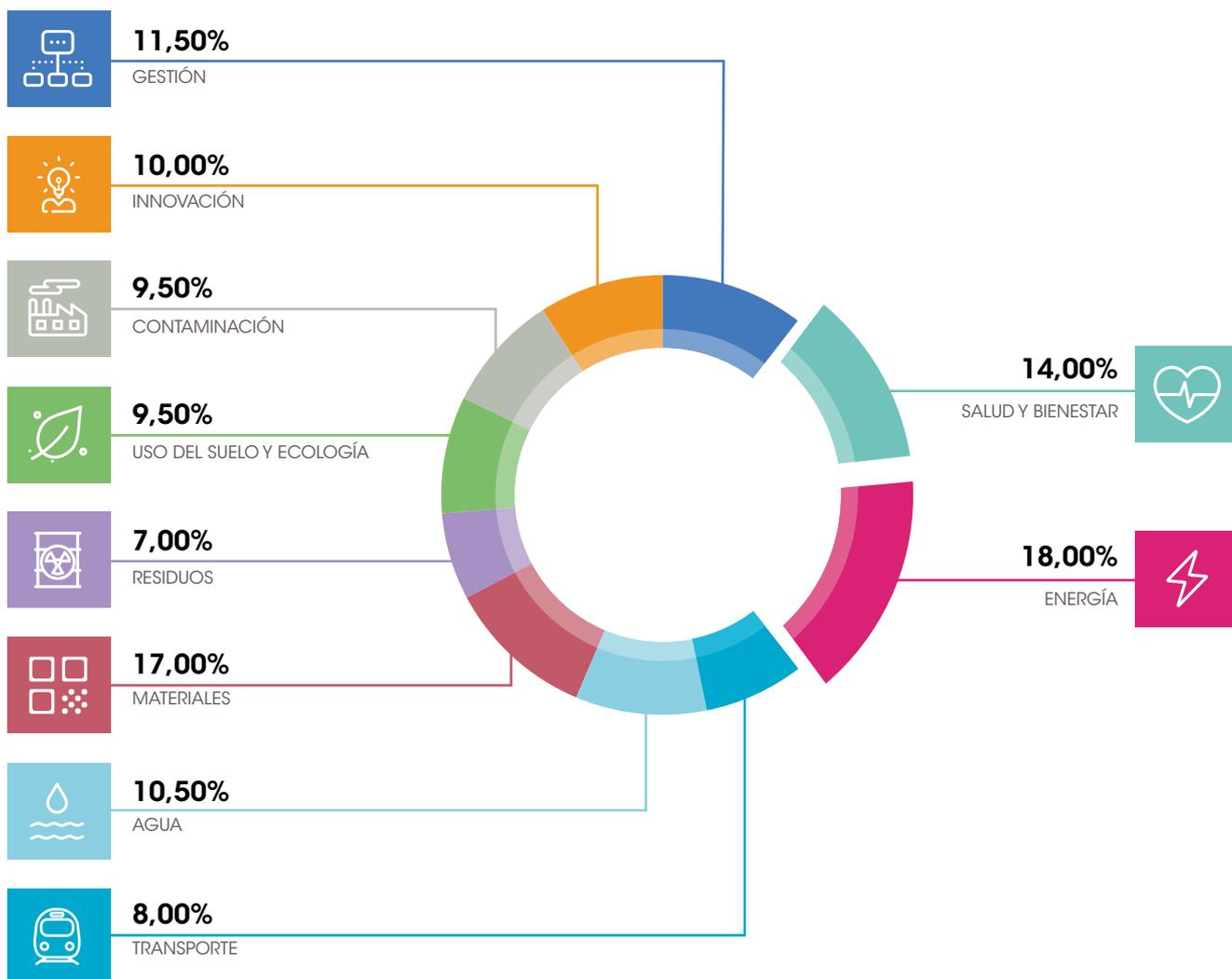
8.3. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SALUD EN LAS VIVIENDAS

Neinor Homes está considerando en sus promociones criterios de sostenibilidad, salud y calidad, para que las viviendas se adapten a las cada vez más exigentes demandas de los clientes.

> CERTIFICACIÓN BREEAM®

BREEAM® es la parte más visible de un proyecto global de transformación del sector de la edificación en todo el mundo.

Fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (inquilinos, usuarios, promotores, propietarios, gestores, etc.) al tiempo que traslada la Sostenibilidad de la empresa a la sociedad y al mercado de forma inequívoca y fácilmente perceptible. Se encarga de valorar unos determinados requisitos repartidos en categorías, cuyo peso está adaptado al país en el que se implanta.



Neinor Homes ha adquirido el compromiso voluntario de considerar en la mayor parte de sus promociones los requisitos de la **certificación BREEAM®** de sostenibilidad en nivel Bueno o Muy Bueno.

En este sentido, en 2021 hemos avanzado en el cumplimiento de este compromiso: **del total de promociones entregadas desde la fundación de la compañía (89), 63 tienen el certificado final BREEAM®** o están en proceso de certificación, lo que supone un **70,79%**. De estas 63 promociones, 47 ya cuentan con el certificado final, siendo 41 en nivel bueno y 6 en muy bueno.

Además, de las **31 promociones entregadas este año**, 15 cuentan con la certificación **BREEAM®**, es decir, un 48%.

Cuando un edificio cumple con los **requisitos de la certificación BREEAM®** **se asegura que tanto el usuario como el entorno se benefician** de los siguientes aspectos:

Neinor Homes es la **promotora española que más certificaciones BREEAM®** ha presentado en los últimos años.



SALUD

- Uso de **pinturas, barnices y materiales** con los mínimos elementos nocivos.
- Viviendas con **comodidades para disfrutar y descansar**: piscina, zonas comunes de ocio, etc.
- **Cercanía a servicios básicos** (a menos de 500m de un núcleo de paradas de autobús, de una escuela, tiendas de alimentación, centros sanitarios, etc.)



AHORRO ECONÓMICO

- Diseño de **envolvente térmica** que permite ahorrar en calefacción y aire acondicionado.
- Elección de **ascensores eficientes**.
- Uso de **lámparas y luces de bajo consumo** y eficiencia.
- Instalación de **paneles solares** que permiten abastecer parte de la demanda de agua caliente sanitaria, suponiendo un ahorro económico significativo y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Instalación de vegetación en cubiertas y jardines que permiten crear un entorno agradable con bajo mantenimiento y consumo de agua, al ser **plantas autóctonas** de bajas exigencias hídricas.



ECOLOGÍA

- Elección de **grifos de bajo consumo**.
- Reducción de **trayectos en coche particular** por la cercanía de la vivienda a servicios básicos.
- **Reducción de emisiones** de CO₂
- **Reciclaje de residuos** generados en la obra.
- **Adquisición legal** de madera.
- Instalación de **separadores de grasas** para minimizar la contaminación de cursos de agua.

Neinor Homes orienta a sus gestores comerciales y colaboradores para que transmitan a los usuarios y constructores los beneficios que supone tener la certificación BREEAM®. Su apuesta continuada por este certificado se plasma también en el Plan de Sostenibilidad 2022-2025, ya que quiere continuar siendo la promotora nacional con un mayor porcentaje de viviendas entregadas con certificación BREEAM®. Esto, junto con el resto de factores explicados en la presente memoria, ha convertido a Neinor Homes en la **promotora líder en sostenibilidad**.

8.4. URBANIZACIÓN Y ACTIVACIÓN DEL ENTORNO

Neinor Homes, consciente de la necesidad de mejorar y recuperar zonas más degradadas, apuesta por un nuevo urbanismo transformador y generador de riqueza: la inversión en proyectos para la revitalización y reurbanización de las zonas urbanas, y la remodelación de zonas industriales.

Destacan tres actuaciones clave de las que Neinor Homes forma parte:

ÁREA DE BOLUETA (Bilbao)

Operación estratégica de regeneración urbana enmarcada dentro de un conjunto de decisiones y operaciones encaminadas a recuperar, para beneficio de la sociedad, suelos industriales en desuso del entorno de Bilbao por su valor potencial para completar y renovar la ciudad.

Este proyecto que supone una oportunidad de revertir la situación inicial de degradación asociada a instalaciones industriales obsoletas en favor de una regeneración urbana y recuperación ambiental que posibilite la integración de dicho espacio de la ciudad en la trama urbana, social y ambiental de Bilbao, planeado desde el rescate y la potenciación del paisaje natural.

Esta operación conjuga el valor intrínseco que tiene como generadora de vivienda protegida con la recuperación ambiental de suelos y espacios, y se presenta como una oportunidad para adecuar las condiciones de habitabilidad e instalaciones productivas de los residentes y actividades económicas preexistentes y todo ello desde el fomento de la participación ciudadana en la toma de decisiones y la potestad administrativa en materia urbanística.

ÁREA RESIDENCIAL ESTRATÉGICA MONTESA (Esplugues de Llobregat)

El ARE Montesa es la primera gran reserva de suelo de vivienda en el ámbito metropolitano de Barcelona.

Esta actuación se emplaza en un área donde se produjo un progresivo abandono y declive de los usos industriales no especializados, que iniciaron con el derribo de la fábrica Montesa y el traslado de sus actividades.

El planeamiento propuesto define los terrenos como una oportunidad significativa para la centralidad metropolitana, ya que dispone de una muy buena relación con las grandes infraestructuras de la movilidad y con los municipios adyacentes, y permitirá conseguir un gran número de vivienda protegida.

La Modificación del PDU prevé una redefinición de la ordenación urbanística que dé viabilidad a la transformación del ámbito, reconsiderando la delimitación de zonas y sistemas y revisando las tipologías de vivienda previstas.

ZORROTZAURRE (Bilbao)

El proyecto de Zorrotzaurre es la última gran operación de regeneración urbana puesta en marcha en Bilbao.

Se trata de una zona que vivió una era de pujanza industrial a mediados de los años sesenta, con la consolidación de actividades industriales relacionadas con la actividad portuaria a ambos lados del canal de Deusto. Sin embargo, la crisis económica de la época provocó un declive en la actividad industrial y un deterioro del nivel de vida de la zona como consecuencia del envejecimiento de edificaciones y espacios públicos y privados. Hoy en día apenas viven medio millar de vecinos.

El ámbito urbanístico de Zorrotzaurre ocupa una superficie de 838.781 m², de los que más de la mitad pertenecen a entidades públicas (Gobierno Vasco, Ayuntamiento de Bilbao y Autoridad Portuaria de Bilbao), repartiéndose el resto entre diversos propietarios privados.

El Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado en 1995, cambió el uso industrial de Zorrotzaurre por el residencial. A la vez, dejaba a la redacción de un Plan Especial la definición del diseño urbano del área.

En 2001, propietarios públicos y privados de Zorrotzaurre constituyen la Comisión Gestora para el Desarrollo Urbanístico de Zorrotzaurre, con el objetivo de impulsar y ejecutar el plan de regeneración urbana de la zona.

El Master Plan del proyecto fue diseñado por la prestigiosa arquitecta anglo-iraquí Zaha Hadid en 2004, y revisado en 2007. Incorpora la apertura completa del Canal de Deusto, lo que supone la transformación de la península de Zorrotzaurre en una isla, garantizándose así la no inundabilidad de la zona.

La regeneración de Zorrotzaurre representa un proyecto integral y equilibrado, definido bajo criterios de sostenibilidad, que recupera un espacio actualmente degradado para convertirlo en un barrio nuevo de Bilbao bien conectado con el resto de la ciudad, dotado de vivienda de precio asequible, áreas de implantación empresarial no contaminante, numerosos equipamientos sociales y culturales, y de amplias zonas para el disfrute ciudadano.

Además, Neinor Homes ha llevado a cabo actuaciones de regeneración urbana e industrial en proyectos de todo el territorio nacional:

ZONA NORTE	ZONA CENTRO
<ul style="list-style-type: none">• Arrate homes (Eibar)• San Andrés Berri (Mondragón)• Amezola Homes (Bilbao)• Olarizu Homes IV (Vitoria)	<ul style="list-style-type: none">• Buenvista Homes (Madrid)

8.5. LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

La innovación, la tecnología y la transformación digital están en el ADN de Neinor Homes desde su nacimiento, con la visión de que su impulso le permite obtener una **ventaja competitiva y mantener una posición de liderazgo** en la transformación del sector residencial e inmobiliario español.

Desde el punto de vista puramente del producto, se espera que las nuevas edificaciones sean sostenibles, inteligentes, seguras, adaptadas a los nuevos estilos de vida de los usuarios y a los diferentes escenarios climáticos.

Neinor Homes ha analizado las **tendencias previstas para el sector** de la edificación y los retos a los que se enfrentará en un horizonte de 20 años, considerando aspectos como la ética, la transparencia, el enfoque cliente, la industrialización, la transformación digital, la automatización y los nuevos materiales sostenibles, entre otros.

Bajo este contexto la innovación es uno de los fundamentales valores que gobiernan Neinor Homes, actuando como un hilo conductor transversal de los tres pilares corporativos de la compañía: Ambiental, Social y Gobierno.

Neinor Homes ha renovado en 2021 la

Certificación de AENOR 166002:2014

que lleva obteniendo los últimos 5 años.

Neinor Homes es consciente de que el futuro del sector implica la apuesta por las tendencias y nuevas tecnologías que transformarán las viviendas del futuro.

> INNOVACIÓN COLABORATIVA

Neinor Homes apuesta por el **intercambio de experiencias y soluciones** con el resto del sector inmobiliario y con otros sectores, para **buscar nuevas soluciones en innovación** y adaptarlas a las nuevas necesidades de los clientes.

- En esta línea, en 2021 se ha continuado ofreciendo el **Neinor Mobility Pack** bajo la colaboración de ILUNION Accesibilidad (Grupo Social ONCE), que además fue la primera iniciativa surgida de Neinor Lab. Neinor Homes fue pionera en establecer un acuerdo de cara a facilitar la inclusividad de colectivos con distintas capacidades.

Neinor Homes
lidera la apuesta
por la innovación
en el sector
inmobiliario.

- **Cluster de la Construcción de Euskadi ERAIKUNE** participando para abordar los diferentes retos que se plantea el País Vasco dentro de su Plan Estratégico. Más concretamente, el desarrollo del Grupo de Trabajo 2 “Innovación y Formación” para abordar el Reto 2 “incorporar conocimiento y tecnologías en vanguardia en la industria”.

El objetivo es incorporar conocimiento y tecnologías de vanguardia en la industria de la construcción que mejoren la competitividad de las empresas del clúster mediante:

- La vigilancia de tecnologías del sector.
- El impulso del desarrollo de nuevos productos y procesos avanzados.
- El lanzamiento de proyectos de innovación.
- La mejora de las capacidades de los profesionales actuales.
- La formación de los profesionales futuros.

- **Cluster de la Edificación:**

<https://clusteredificacion.com/>

El sector de la edificación es uno de los sectores estratégicos en España debido a su dimensión y su trascendencia económica, ambiental y social. En este ámbito, el Clúster de la Edificación opera como una asociación sin ánimo de lucro y está compuesta por empresas, universidades y centros de investigación.

El objetivo compartido por todos es innovar en la edificación del parque existente y de obra nueva de cualquier uso o tenencia.

- **PTEC: Plataforma Tecnológica Española de Construcción:**

<https://plataformaptec.es/>

PTEC tiene como objetivo contribuir a la mejora del sector de la construcción a través de la cooperación público-privada en la investigación, el desarrollo y la innovación, llevada a cabo entre empresas, asociaciones empresariales, universidades, centros de investigación, centros tecnológicos y clientes.



ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CEMEX VENTURES

En 2021 se mantiene un acuerdo de colaboración entre CEMEX Ventures, el capital de Riesgo Corporativo de CEMEX y Neinor Homes con el objetivo de **establecer sinergias** para mejorar la industria de la construcción y la promoción. Con esta colaboración ambas compañías **intercambiarán información sobre startups** que puedan resultar de interés.

PROCESO DE INNOVACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN



En Neinor Homes entendemos la industrialización como un **proceso holístico de integración de todos los procesos de diseño, planificación y construcción** en donde las personas, los procesos y la tecnología juegan un papel fundamental. Es por ello por lo que desde un primer momento hemos apostado por la realización de todos sus proyectos en **BIM**, un entorno de trabajo digital que permite el grado de colaboración entre agentes y el flujo de información y recursos necesarios para el desarrollo de la construcción industrializada. Desarrollamos una industrialización abierta que nos permita adaptarnos a las necesidades y requerimientos de cada proyecto. En función de las características tipológicas y morfológicas del producto, requerimientos y localización de la parcela, así como en función de las necesidades de coste, plazo y sostenibilidad, seleccionamos los sistemas que mejor se adapten a estas circunstancias. Son varios los proyectos en los que hemos incorporado procesos y elementos constructivos industrializados para la construcción de la estructura o de las fachadas de las mismas.

> TRANSFORMACIÓN DIGITAL

El mismo CEO se ha involucrado desde el principio en el Plan de aceleración de Transformación Digital, cada proyecto ha contado con un responsable funcional y un Responsable de ejecución cuyas funciones eran las de seguimiento de cada una de las iniciativas que estaban desarrollando.

En Neinor Homes entendemos la transformación digital más que como uno o varios proyectos, como **parte de nuestra cultura corporativa**, como una visión y una forma de hacer las cosas. Por ese motivo, es algo que imprimimos en todos los elementos de la compañía.

Disponemos de diferentes **aplicaciones a nivel interno para uso de la plantilla**, que de manera digital controla sus turnos, sus vacaciones o puede acceder al organigrama de la empresa.

Además, la tecnología es algo que aplicamos en toda la cadena de valor inmobiliaria, desde la selección de un suelo, al estudio de su idoneidad, a la viabilidad del proyecto, pasando también por cómo construimos.

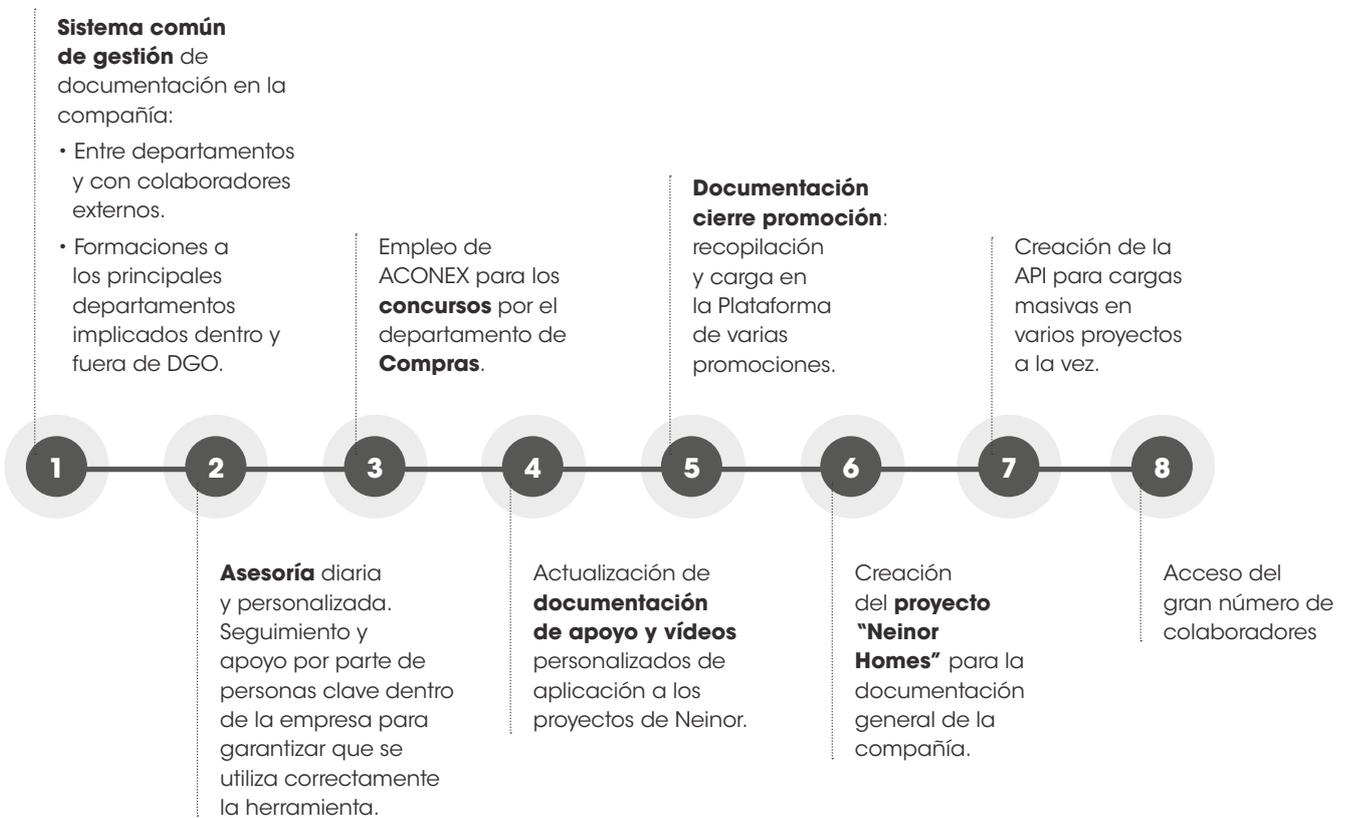


ACONEX

Poder contar con un gestor documental para la organización es fundamental de cara a favorecer la comunicación, la información y la gestión de los proyectos.

Con Aconex se está trabajando en la integración de esta herramienta para que la información esté organizada y accesible sea el proyecto que sea, todos de la misma forma.

¿QUÉ ES LO QUE HEMOS CONSEGUIDO HASTA LA FECHA?



¿CUÁLES SON LOS OBJETIVOS PARA EL 2021?

Correcta gestión de la plataforma:

- Utilización única para toda la gestión de documentación (interna y externamente).
- Correcta nomenclatura de archivos y etiquetado.
- Gestión de versiones.
- Trazabilidad.

Creación de flujos de trabajo:

- Documentación comercial.
- Fases de los proyectos.
- [...]

Carga completa de Documentación Cierre Promoción

de todas las promociones hasta la fecha. Conexión **Prinex - ACONEX**.

Reducción de la carga de documentación en F: **Subir toda la documentación común de la empresa a Aconex**: Carga de procedimientos y plantillas.

PORTAL DEL PROVEEDOR

- Agilidad en alta de proveedores y recepción de facturas.
- Reducción de plazos y costes.
- Mayor visibilidad estado facturas.
- Evita riesgos de ataques de pagos tipo el CEO.

FIRMA DIGITAL

- A través de la firma digital se obtiene inmediatez en la firma de contratos digitalmente, sin necesidad de hacerlo presencial.
- Implementado en el área de compras, para la firma de contratos de obra y acuerdos marcos y para comercial para reservas clientes.
- **+ 2500 transacciones firmadas en 2 años.**

VENTA / ALQUILER ONLINE

- Disponibilidad inmediata, con la información actualizada en real, un cliente puede comprar en cualquier momento.
- Reducción de fees y comisiones, al ser nosotros vendedores directos evitamos los pagos de intermediación comercial.
- Alcance global: Ampliamos fronteras y nos abrimos a compradores internacionales, nos pueden comprar desde España y desde cualquier país.
- Ventaja competitiva frente a competidores: la venta online se impone en todos los sectores además de en el de la promoción inmobiliaria, ser los primeros en implantarla refuerza nuestra imagen de marca y fortalece nuestra trayectoria además de situarnos por delante de la competencia.
- Canal de venta de bajo coste: una vez realizada la primera inversión tecnológica no requiere sumas importantes de mantenimiento. La inversión en procesos derivados de su implantación sirve para obtener sinergias en otros aspectos, firma digital, sincronización automática con Prinex, sincronización WEB.

WORKFLOW APROBACION FACTURAS

Hemos conseguido automatizar el proceso de visado y aprobación de facturas de su negocio inmobiliario en cualquier momento, en cualquier lugar y desde su smartphone o tablet.

Facilita a los directivos una herramienta ágil de visado, para utilizarla en cualquier ubicación sin tener que estar conectados al ERP.

Nos permite entre otras acciones:

- Visar facturas pudiendo elegir entre los diversos itinerarios para la aprobación final de cada una.
- Autorizar pagos facilitando observaciones o motivos de rechazo, en el caso de producirse.
- Consultar toda la información de una factura, así como la documentación asociada a la misma.
- Conocer las imputaciones presupuestarias que posee cada línea de factura.

WORKFLOW SOLICITUD DE COMPRAS

Gestionamos todas las peticiones de compras desde que se dan de alta en cada una de las sociedades hasta que se aprueban.

Nos permite además el seguimiento de las cantidades demandadas respecto a las presupuestadas con el fin de detectar desviaciones de manera inmediata.

Es posible imputar facturas de la solicitud de compra aprobada hasta consumirla en su totalidad.

POSTVENTA APP,s

Destinada a mejorar y proporcionar un mejor servicio a nuestros clientes a través de una completa funcionalidad para poder realizar una buena gestión de los servicios de posventa como elemento clave y diferencial.

Está disponible vía app móvil para el rol de visitador y vía aplicativo web para el supervisor, permitiendo entre otras acciones:

- Crear incidencias preventa y posventa en la misma visita del inmueble de una forma ágil (con fotografías, documentación y conformidad de alta por el cliente) y todo desde un smartphone o Tablet.
- Gestión de incidencias por el supervisor: asignación a proveedores, tránsito de estados de las incidencias, etc.
- Emisión de partes de trabajo a los proveedores.
- Creación de un Big Data para su explotación.

AVALES DGO

Aplicación WEB para la gestión de los avales recibidos, calendario de vencimientos y gestión automática de avisos por correo electrónico.

APLICACIÓN COMPRAS

- Plataforma web para la gestión del departamento de compras, se divide en los siguientes módulos principales:
- Promociones
- Empresas
- Contrataciones (base de datos de contrataciones)
- Acuerdos Marco (servicios)
- Notas de homologación (relacionado con Evaluación de proveedores)
- Licitaciones (Ratios, cuadros de ahorro)
- Preciario (base de datos de partidas/referencias por promoción)

Así mismo se han diseñado una serie de archivos Power BI para la obtención de gráficos interactivos.

HOMOLOGACION DE PROVEEDORES

Todos los proveedores que trabajan con Neinor, incluidos Arquitectos y Constructoras, deben estar previamente homologados según los niveles de calidad exigidos por Neinor. El cuadro de homologación actualizado está en la Aplicación de compras. La rehomologación es anual.

EVALUACION DE PROVEEDORES Y SUBCONTRATAS

- **Proveedores:** Periódicamente se evalúan todos los proveedores homologados que trabajan con Neinor a través de una aplicación. Ambas notas (evaluación y homologación) generan una nota global para el proveedor que se registra en la Aplicación de compras.
- **Subcontratas:** Asimismo, se evalúan las subcontratas de la obra contratadas por el Constructor de modo que se pueda tener un histórico de cada una y evitar trabajar, en su caso, con las que no hayan dado buen resultado en la obra.

ACUERDOS MARCO

- **Plataforma web** para el seguimiento de los acuerdos marco con distintos fabricantes a nivel nacional. Acceso desde dos tipos de perfil de usuario.
- **Project Managers**
- **Neinor Compras**

Se recopila por promoción las partidas con cuyos fabricantes tenemos acuerdo marco para el cálculo del rappel acordado. Así mismo se ha diseñado un PowerBI para la obtención de gráficos.

Y, por último, pero no por ello menos importante, aplicamos la tecnología al final de esta cadena, que es la atención al cliente que ya ha comprado una casa con nosotros. Para ello disponemos de Neinor Experience, formado por un gran equipo que da respuesta a cualquier incidencia o duda que pueda tener el cliente, acompañándole en todo momento desde el momento que reserva su vivienda, mientras ésta se construye y hasta después de la entrega, todo mediante canales tanto tradicionales como digitales.

Nuestro enfoque de innovación va dirigido a abarcar toda la cadena de valor de la compañía, desde el estudio para la compra de un suelo hasta la posventa de la promoción entregada. Dentro de todo el proceso se han identificado necesidades y se han ido definiendo proyectos transversales para cubrir esas necesidades.

De este modo, como plataforma residencial líder en España, la visión de transformación digital la aplicamos a todas las líneas de negocio de la compañía.

Desde Neinor Homes utilizamos y hemos **incorporado la tecnología y diferentes habilitadores digitales** a lo largo del todo el ciclo de vida del producto.

- Apoyamos la adquisición de suelo mediante nuestra herramienta de **Big Data** que nos permite tomar mejores decisiones. Esta herramienta de Big Data nos proporciona numerosos datos acerca de un terreno, una zona, cómo se van a comportar los precios..., lo cual nos permite tomar decisiones sobre datos concretos, no sobre intuiciones, y eso en definitiva, permite mitigar el riesgo. Pero el dato sin conocimiento no sirve de nada. Es necesario el factor humano y la experiencia para saber interpretar ese dato, y ahí es donde Neinor Homes aporta el valor diferencial, gracias a la combinación de tecnología con los mejores profesionales del sector.
- En el diseño hasta la construcción de las viviendas, incorporamos **BIM**, que permite una metodología de trabajo colaborativo que permite centralizar toda la información de un proyecto en un modelo digital.

BIM

Uno de los proyectos más importantes dentro del Área de Operaciones ha sido la apuesta por la digitalización de nuestras promociones en todas sus fases.

Comenzando por una gestión integral de la fase de proyectos para en el futuro cercano ser capaces de cerrar el círculo con la fase de obra.

Hasta la fecha **hemos conseguido:**



Situación Actual



Objetivos 2021



* Con más de 50 h de formación y prácticas.

HERRAMIENTA PLAZOS

Hemos conseguido:

- Optimizar los procesos internos de la compañía.
- Para dar respuesta a esto, se ha construido una herramienta de Gestión de Plazos que permitirá mejorar la coordinación y monitorización de nuestros procesos, llevando a una reducción de esfuerzos internos y a una mejora en los tiempos de entrega de nuestras promociones.
- Conocer en tiempo real el estado de tareas y proyectos.

Director Territorial que quiere saber cuándo llegará el borrador de las infografías.

Gestor comercial que necesita saber cuándo estará el pack comercial.

Gestor de marketing necesita saber cuándo llegará el Básico para enviarlo a infografías y maqueta...

- Ahorra tiempo eliminando las reuniones en las que se tratan tareas pendientes, actualizaciones de estado y de hojas de cálculo.

Reuniones de cada jueves (Lanzamiento 1st GO).

Reuniones en cada territorial para situar el status de los lanzamientos pendientes.

- Mejora la productividad del trabajo en equipo sin importar la ubicación física.
- Dispone de notificaciones de las tareas, de manera que es más difícil que se nos pase algo importante.

El trabajar con volúmenes cada vez mayores, incrementa la posibilidad de olvidos.

Las notificaciones facilitan organizar las tareas a desarrollar durante la semana.

- Todas las personas asignadas a un proyecto pueden consultar los archivos y documentos de un proyecto, sin tener que solicitarlos por correo, lo que agiliza el trabajo y la toma de decisiones.

Back Office se ahorrará perseguir a los diferentes departamentos para que envíen la información por correo.

Gestores comerciales no insistirán tanto en saber cuándo llegará el pack comercial.

- Permite introducción de comentarios, eliminando parcialmente el envío de emails y dejando un histórico de la conversación.

Posibles olvidos al poner en copia a algún implicado.

Búsquedas eternas de e-mails que demuestren "yo te dije" ...

- Todas las tareas y actualizaciones están sincronizadas y en la nube, por lo que la información está siempre respaldada y segura.

Se elimina la posibilidad de no saber cuáles son las infografías finales.

- Para la comercialización de nuestras viviendas aplicamos diferentes tecnologías tanto en el canal físico como el online:
- Por una parte, hemos creado Neinor Stores, un espacio de venta tecnológico que nos permite aumentar la satisfacción y conocimiento de nuestros clientes, en donde combinamos desde la Realidad Virtual, pantallas interactivas a herramientas de análisis en tiempo real para conocer mejor los perfiles y necesidades de nuestros clientes.
- Por otra, permitimos ya la reserva online y trabajamos para completar el proceso de compra de la vivienda en un entorno online, incrementando la accesibilidad, simplicidad y transmisión inteligente del inmueble para aumentar y garantizar la confianza de nuestros clientes.
- En la entrega de nuestras viviendas, nuestra plataforma digital de Neinor Experience nos permite controlar todo el proceso digitalmente, desde el proceso de escrituración hasta el proceso de postventa.
- En lo referente a nuestra línea de **negocio de Servicing**

WFs

CALIDAD DEL DATO

Cabe destacar también los desarrollos que estamos llevando a cabo para impulsar nuestra nueva línea de negocio Neinor Rental, lanzada en 2020 y con la cual disponemos de la primera plataforma capaz de ofrecer el 100% de los servicios de alquiler. En este sentido, dentro de esta línea de negocio estamos trabajando en el desarrollo de la reserva y alquiler online.

09

CONTAMOS CON
UN **EQUIPO HUMANO**
COMPROMETIDO

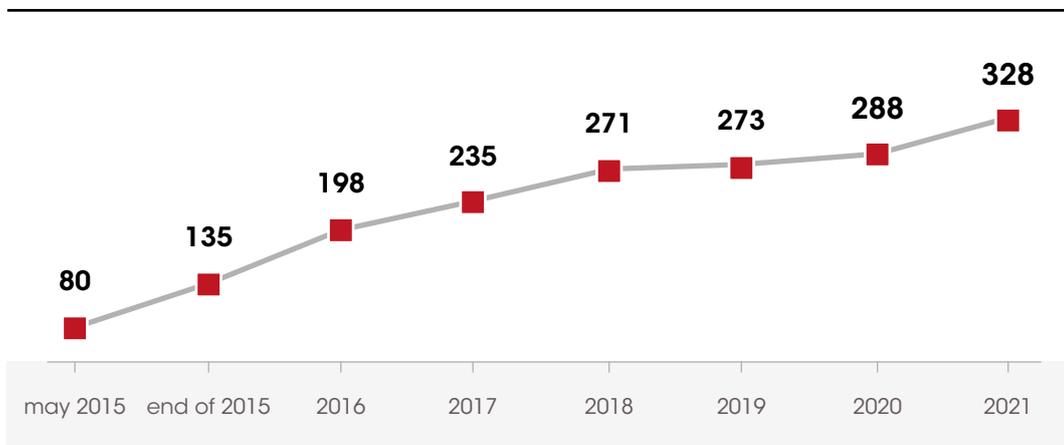


Una de las prioridades de Neinor Homes es ofrecer a su equipo humano un **entorno atractivo** donde poder desarrollarse profesionalmente y donde poder conciliar la vida personal con el trabajo. Todo ello cimentado en la **igualdad de oportunidades, la transparencia, la salud y la seguridad**.

Neinor Homes es una compañía de referencia en el sector inmobiliario, que ofrece un **entorno atractivo para trabajar**, al generar empleo de calidad, fomentar el desarrollo del talento y la formación continua e impulsar el bienestar, la conciliación laboral y la seguridad. La compañía busca siempre la **máxima transparencia en la comunicación y hace partícipe a toda la plantilla de la innovación y el crecimiento** de la empresa. Solo trabajando diariamente con todos estos valores en mente se consigue estar a la vanguardia en un sector que cada vez demanda **mayor dinamismo y profesionalidad**.

Desde su creación en 2015 Neinor Homes ha crecido exponencialmente, logrando que en esos 6 años aumente en 4,1 veces su plantilla. Esto exige una gestión eficaz de las personas que viene determinada por un **Plan Estratégico de Recursos Humanos** íntimamente ligado a los tres pilares estratégicos de la compañía.

EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA

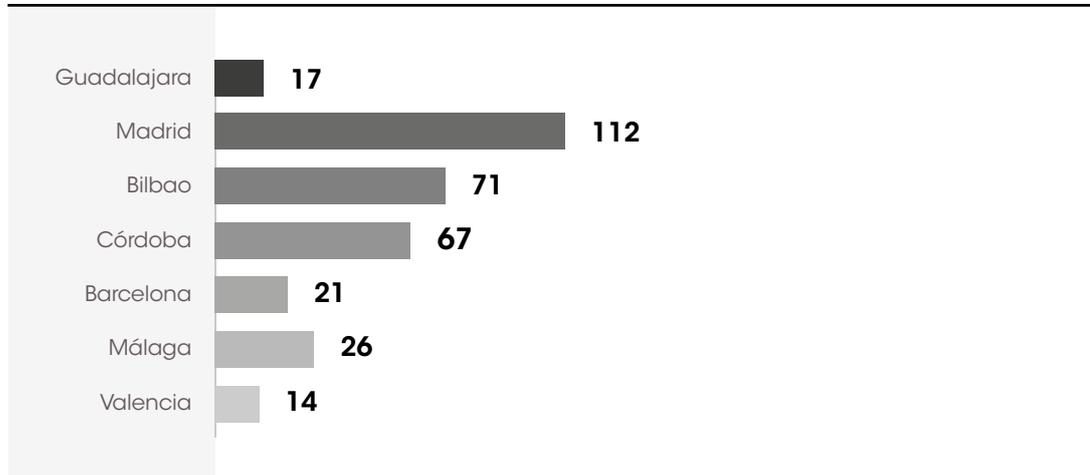


En 2021 Neinor Homes ha contado con una plantilla formada por **328*** **empleados**, con un **52% de hombres** y un **48% de mujeres**, **aumentando la plantilla en 40** trabajadores frente a los 288 de 2020. Neinor Homes apuesta por el talento y la profesionalidad a la hora de formar a sus equipos de trabajo, por lo que cuenta con diversidad de perfiles. En este sentido, la **edad media** de los empleados en 2021 ha sido de **43,2 años**. La **antigüedad media** de la plantilla se sitúa en 5,99 años al ser una empresa con un crecimiento grande en los últimos años. La cifra ha aumentado sensiblemente en este 2021 debido a la absorción de la empresa Quabit Inmobiliaria S.A.

*Además, adicionalmente a la plantilla de Neinor Homes hay que considerar 152 empleados de Quabit Construcción (113) y de Renta Garantizada (39) que están en proceso de integración en el Grupo.

Durante sus primeros 6 años no solo ha crecido en el número de empleados, sino también en el número de delegaciones. Actualmente, se encuentra en **7 territorios** a nivel peninsular: Madrid, Bilbao, Córdoba, Barcelona, Málaga, Valencia y Guadalajara.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA PLANTILLA



DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR RANGOS DE EDAD



Nos gustaría hacer constar que, al contrario de algunas tendencias que se están dando en muchas compañías, que descartan o prescinden de personas que tienen más experiencia sólo por su edad, agravando cada vez más el problema de los procesos de contratación de las misas, Neinor Homes no tiene en cuenta la edad de los candidatos para seleccionar el talento, ni realiza ningún tipo de discriminación relacionada con la misma en el entorno laboral (retención del talento, promoción interna, etc.). Como se puede ver, una tercera parte de su plantilla tiene entre 46 y 65 años.

En Neinor Homes el **100% de los empleados están sujetos al convenio colectivo** de la construcción vigente en la comunidad autónoma en la que esté establecida su sede. Además, se garantiza la libertad de asociación y se les facilitan a los representantes sindicales salas de reuniones para realizar sus encuentros, teniendo representación sindical de afiliados al sindicato ELA en Bilbao, y en Córdoba a los sindicatos UGT y CCOO. Los convenios colectivos del sector de la construcción establecen los aspectos relativos a la seguridad y la salud en la actividad del sector, incluyendo temas como las disposiciones mínimas de seguridad aplicables en obras o la formación en seguridad y salud a impartir.

9.1. IGUALDAD Y DIVERSIDAD

Neinor Homes tiene un firme compromiso por la **igualdad de oportunidades, la no discriminación y el respeto a la diversidad**, que se refleja también en los principios de su Código Ético y en el Código de Conducta con terceros y en su Política de Diversidad y No discriminación. La mejor prueba de ello es que prácticamente existe **paridad entre hombres y mujeres** entre sus empleados, lo que es destacable teniendo en cuenta las particularidades del sector en el que se desarrolla su actividad. Aunque actualmente no hay mujeres en puestos STEM (Science, Technology, Engineering and Mathematics) o puestos similares, el 28 % de los puestos gerenciales están ocupados por mujeres. No obstante, en Neinor Homes la igualdad se aplica en un concepto más amplio al de género ya que pretende fomentar la equiparación de todas las personas en derechos y obligaciones. En este sentido, las prácticas de la compañía se encuentran encaminadas a cumplir con los **diez Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en particular en este caso a los relativos a materias de **derechos humanos, trabajo e igualdad**.

En Neinor Homes, no habido denuncias por vulneración de los derechos humanos, respetando la libertad de asociación y negociación colectiva como demuestra las interrelaciones con los delegados y comités. No hay ningún tipo de discriminación al empleo y no se realiza ningún trabajo forzoso ni obligatorio.

El Consejo de administración de Neinor Homes ha aprobado una **Política de diversidad y no discriminación** que establece los criterios y directrices para alcanzar la igualdad de trato y de oportunidades y para eliminar cualquier tipo de discriminación por razones de género, origen, edad, raza, cultura, ideología, religión o discapacidad.

En este sentido, en la última encuesta de clima laboral realizada en el último trimestre de 2020, el 80% de los encuestados respondió que creía que en los procesos de captación, evaluación, crecimiento profesional y retribución no existe discriminación por razones de género, edad, procedencia, orientación sexual o ideología.

Además, nunca se ha recibido ninguna denuncia por motivos de discriminación o desigualdad.

Directrices de la Política de diversidad y no discriminación:



PROMOCIÓN DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

Garantía para todos los empleados de igualdad de trato y de oportunidades a nivel laboral en el acceso al empleo, clasificación profesional, evaluación del desempeño y promoción, retribución, formación y conciliación laboral, personal y familiar.



RESPECTO A LA DIVERSIDAD

Rechazo de cualquier conducta discriminatoria o comportamiento intolerante en la organización, considerando la diversidad como un valor que aporta diferentes visiones y potencia la generación de nuevas ideas y alternativas creativas e innovadoras.

El compromiso de Neinor Homes por la igualdad y no discriminación se refleja en su Política de diversidad y no discriminación.



INTEGRACIÓN E INCLUSIÓN

Colaboración y trabajo en equipo para que todos los profesionales, independientemente de su antigüedad en la compañía, experiencias anteriores o cualquier otra condición, puedan formar parte de la empresa, con un fuerte compromiso en la inclusión de colectivos específicos con capacidades diferentes.



CONDUCTA DE TERCEROS

Extender los compromisos de respeto a la diversidad y no discriminación a todos los grupos de interés, y en particular en lo que se refiere a la sensibilización de proveedores y contratistas.



AMBIENTE LABORAL

Preservar un ambiente libre de acoso laboral, impulsar un ambiente de respeto y aceptación, reforzar la sensibilidad y cultura de la empresa en materia de diversidad, inclusión y no discriminación y garantizar los derechos de libertad sindical recogidos en la normativa internacional.

> IGUALDAD SALARIAL

El Consejo de Administración de Neinor Homes se esfuerza por que la remuneración de los puestos de igual responsabilidad y funciones sea la misma en toda la empresa. Porque evitar los sesgos discriminatorios en la retribución es clave para impulsar un entorno que promueva la diversidad, que es considerada uno de los principales valores del capital humano de la compañía.

Neinor Homes garantiza el respeto a la igualdad salarial y así lo ha reflejado en su Política de diversidad y no discriminación. Además, en su Plan de Sostenibilidad 2022-2025 se compromete a introducir medidas que permitan eliminar la brecha salarial, en línea con el objetivo de la compañía de conseguir paridad salarial entre los empleados. El departamento de Recursos Humanos es el encargado de que esta línea de acción se materialice entre 2022 y 2025.

La estructura retributiva de todas las categorías profesionales y de responsabilidad del grupo está concebida bajo el criterio de neutralidad de género. Además, para promover la paridad salarial, Neinor Homes monitoriza y compara el salario anual de mujeres y hombres, en todos los niveles de gestión, durante el proceso de revisión salarial que la compañía lleva a cabo anualmente, y que tiene como base la evaluación de desempeño individual y los criterios comunes para ambos géneros.

Neinor Homes está determinada a que no exista en su actividad ningún tipo de inequidad retributiva por género. Por eso, ha comenzado a realizar un análisis salarial para identificar los posibles casos de desigualdad entre mujeres y hombres con puestos de trabajo, funciones y responsabilidades idénticos. En este sentido, la compañía ya ha obtenido por parte de un tercero independiente dos informes de auditoría retributiva de Neinor Homes, que está analizando y adaptando, como consecuencia de la fusión con Quabit.

Tomando como principio el derecho de hombres y mujeres a percibir el mismo salario por el mismo trabajo (igualdad salarial), se ha procedido a calcular la diferencia entre el salario medio percibido por hombres y mujeres (brecha salarial).

Dentro del ámbito de remuneración, un 100% de los empleados de la compañía se encuentran cubiertos por condiciones colectivas generales, mejorando así las condiciones mínimas establecidas por las diferentes legislaciones laborales. Los Convenios Colectivos regulan la remuneración percibida por los trabajadores suscritos a los mismos, y en particular establecen criterios de equidad entre puestos de trabajo similares evitando de este modo la existencia de discriminación por cuestión de género y la brecha salarial entre trabajos equivalentes. No obstante, el cálculo matemático de la brecha salarial, entendida como la diferencia entre la remuneración media hora de hombres y mujeres sobre la remuneración media hora de los hombres se sitúa en el 27,4%, siendo la remuneración media del Grupo de €46.371: €57.319 en los hombres y de €34.513 en las mujeres. La relación entre el salario inicial y el salario mínimo local por género (Hombre/Mujer) es 1,6 /1,6.

Con la información obtenida de este análisis se estudiarán los datos por línea de negocio y nivel de responsabilidad para definir si hay brecha por género en trabajos de igual actividad, o si la diferencia se debe a cualquier otra causa (antigüedad, rendimiento, resultados, etc.). El objetivo de Neinor Homes es eliminar los casos con este tipo de desigualdad que se pudieran detectar.

Además, se procederá a realizar un análisis específico de las situaciones retributivas no equitativas mediante el proceso de revisión salarial anual. Este plan de acción cuenta con el seguimiento periódico de la Dirección, quien evalúa el progreso en cada nivel de la organización.

ANÁLISIS DE EQUIDAD RETRIBUTIVA POR GÉNERO¹

CATEGORIA	PROMEDIO DE RETRIBUCIÓN	Nº PERSONAS	PROMEDIO DE EDAD	PROMEDIO DE ANTIGÜEDAD	% VARIACIÓN	PROMEDIO RETRIBUCIÓN AJUSTADA	% VARIACIÓN AJUSTADO
TOP MANAGEMENT	184.417	6	44,1	7			
Hombre	184.417	6	44,1	7			
DIRECTORES DE ÁREA	86.526	35	48,7	7,9			
Hombre	91.971	27	50	8,7	25%	80.489	14,8%
Mujer	68.829	8	44,4	5,3			
RESPONSABLE	50.920	53	45,8	8,1			
Hombre	55.456	26	47,5	8,2	16%		
Mujer	46.551	27	44	8			
TÉCNICOS	36.478	160	42	5,5			
Hombre	38.728	85	43,4	4,9	12%		
Mujer	33.929	75	40,3	5,1			
ADMINISTRATIVOS	22.954	66	39,7	6,2			
Hombre	22.533	18	39	4,8			
Mujer	22.724	48	42	6,7	0,8%		
PERSONAL DE OBRA	42.531	8	47,5	1,1			
Hombre	42.531	8	45	1,1			
TOTAL GENERAL	44.454	328	43,1	5,8			

¹ El cálculo de las remuneraciones se realiza teniendo en cuenta las condiciones contractuales de cada empleado, contemplando la totalidad del salario variable independientemente de la cantidad recibida.

La brecha salarial existente no ha sufrido grandes modificaciones respecto a la del año pasado. Sin embargo, la compañía ha visto reducida su brecha en la categoría de técnicos y administrativos pasando de 15% a 12% y de 6% a 0,8% respectivamente.

La causa subyacente de la brecha salarial existente en determinadas categorías es la menor presencia de mujeres en la plantilla, situación común en el sector promotor y constructor, y que se acentúa en los puestos de Alta Dirección, directores de área y personal de obra. No obstante, aunque las mujeres están bien representadas en nuestra compañía (48% mujeres, 52% hombres), en el Plan de Sostenibilidad se ha fijado un compromiso para introducir medidas que favorezcan el incremento de mujeres en puestos directivos, entre 2022 y 2025. Este año la presencia de mujeres en los dos puestos de responsabilidad inmediatamente posteriores al Top Management ha aumentado un 8,6 %.

En este sector es habitual una mayor presencia de hombres, aunque era mucho más acentuada en el pasado. En este sentido, la mayoría de las personas que tienen mucha experiencia en este sector son del género masculino y las consecuencias directas de toda esa experiencia aportada por el trabajador es que tenga un salario más alto y que estén en los puestos con más responsabilidad.

Dicho esto, nuestra plantilla tiene un alto porcentaje de trabajadores senior que se encuentran en la categoría de directores de área. Hay 5 hombres con edades comprendidas entre 55 y 65 años y con más de 15 años de antigüedad en la compañía, cuyo salario casi duplica la retribución media por los motivos que hemos explicado antes, además de por la antigüedad. Por eso, para que no se desvirtúe la cifra se ha realizado un ajuste en el cálculo. De esta manera si se considerara su exclusión en el cálculo, el porcentaje de diferencia baja del 25% al 14,8%. *

Neinor Homes defiende la igualdad salarial y se compromete con la reducción de la brecha salarial. Por eso, para mitigar esta situación, Neinor Homes está trabajando en la implantación y desarrollo de un Plan de Igualdad, que se ha comprometido a aprobar en 2022 (ver Plan de Sostenibilidad 2022-2025) y para cuya elaboración se revisará que los compromisos y planes del mismo en materia de igualdad estén alineados con la Estrategia Europea para la Igualdad de Género 2020-2025 y la legislación nacional.

Una vez que se apruebe el Plan de Igualdad, el Plan de Sostenibilidad contempla en sus líneas de acción la formación en igualdad y diversidad, que se realizará como mínimo, al equipo directivo, a los responsables de los procesos de selección y a los miembros de la Comisión de Igualdad (cuya composición se define en el Plan de Igualdad) antes de que finalice el año 2023.

En cuanto a la equidad retributiva del Consejo de Administración de Neinor Homes, esta es plena y no existe diferencia entre el salario percibido por hombres y mujeres, tal y como se detalla en la Política de Remuneraciones y en el Informe Anual de Remuneraciones.

La retribución de los Consejeros no ejecutivos, que califiquen como "independientes" y "otros externos" es la siguiente:

Remuneración fija:

- Presidente del Consejo: € 100.000 anuales;
- Resto de Consejeros independientes y otros externos: € 75.000 anuales cada uno.

Dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones:

- Reuniones del Consejo: € 3.000 por sesión;
- Reuniones de las Comisiones: € 1.500 por sesión de cada Comisión.

El importe medio percibido en 2021 por los 5 Consejeros Independientes (1 mujer y 4 hombres) ha sido 124.700 €.

* La brecha se explica por una mayor experiencia laboral y una mayor antigüedad en la compañía.

En base a todo lo anterior, lo único que hace que los salarios percibidos por los Consejeros sean diferentes son las dietas por asistencia a las reuniones del Consejo y de las Comisiones, que a su vez dependen del número de Comisiones de las que el Consejero/Consejera forme parte y del número de veces que se reúnan durante el año.

En 2021 el Consejo se ha reunido 16 veces, la Comisión de Auditoría y Control 11 veces, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 5 veces y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias 5 veces. 7 reuniones del Consejo y 4 reuniones de la Comisión de Auditoría y Control se han celebrado por escrito, no generando por ello derecho a percibir dietas por asistencia a las mismas.

La retribución media de los 2 **Consejeros Ejecutivos** (hombres) en 2021 ha ascendido a 1.239.000 € (se incluye en este importe salario fijo + variable).



PRÁCTICAS Y MEDIDAS DE IGUALDAD ADOPTADAS EN NEINOR HOMES

- **Acceso al empleo:** definición de requisitos en las ofertas de trabajo que otorguen las mismas oportunidades de empleo y procesos de reclutamiento y entrevistas de trabajo en las que no exista discriminación.
- **Evaluación del desempeño y promoción:** uso de criterios objetivos a la hora de valorar el desempeño de los empleados y su promoción. Además, se fomenta la presencia de mujeres en Órganos de Administración.
- **Retribución:** búsqueda de la homogeneidad por categoría profesional para recompensar a los empleados según su desarrollo y evaluación del desempeño, no fomentando la existencia de desigualdades no justificadas.
- **Formación:** Impartición a todos los miembros de la compañía de cursos de formación que permitan mejorar y ampliar sus conocimientos para el desarrollo de su puesto de trabajo.
- **Conciliación laboral y personal:** definición e implantación de un decálogo de medidas que favorezcan la igualdad y que compatibilicen e integren la actividad profesional con las responsabilidades familiares y de carácter personal.

La **Dirección de Recursos Humanos** velará por el cumplimiento y la aplicación de este Plan de Igualdad, en colaboración con el resto de las direcciones que forman Neinor Homes. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna revisa y reporta periódicamente el cumplimiento de las directrices de la Política de diversidad y no discriminación. En 2021 Neinor Homes ha contado con 3 empleados con capacidades diferentes.

En la actual situación de pandemia, todas las personas consideradas de alto riesgo o que convivan con las mismas, se les facilita el acceso al teletrabajo en el 100% de su jornada.

9.2. DESARROLLO PROFESIONAL Y PERSONAL DE LOS EMPLEADOS

Los logros alcanzados hasta el momento y el continuo crecimiento de la compañía (**34 nuevas incorporaciones en 2021, 12 mujeres y 22 hombres**, de los cuales 6 se encuentran en el tramo de edad de 20-29, 16 de 30-45 y 12 de 46-65), han sido posibles gracias a la **búsqueda de la mejor capacitación profesional y la atracción del talento** en la selección de personal. En 2021 la tasa de contratación ha sido del 15%.

En 2021 se ha trabajado intensamente en poder **internalizar los procesos de selección para el mayor número de posiciones** con la finalidad de poder contar con la valiosa información que facilita dichos procesos. En 2021 se ha promocionado a **1 empleado**.

Neinor Homes defiende el **empleo de calidad** y fomenta el sentimiento de pertenencia de su plantilla y su consolidación, por lo que prácticamente la totalidad de la plantilla, un 93 %, tiene un contrato fijo, un 98,5% a jornada completa, con seguro médico incluido. La competencia se siente atraída por sus valorados trabajadores, lo que ha conllevado que el **índice de rotación** en 2021 haya sido del 11% (19 hombres y 15 mujeres), a pesar de los esfuerzos de Neinor Homes por retener el talento y por ofrecer un empleo de calidad.

En 2021 ha habido 30 despidos en la compañía: 10 mujeres (5 entre 30-45 años y 5 entre 46-65 años) y 20 hombres (1 entre 20-29 años; 4 entre 30-45 años; 15 entre 45-60 años). Del total de ceses, 21 puestos han sido consecuencia del efecto de la fusión con Quabit y el posterior proceso de reestructuración.

En los últimos 3 años ha habido 38 despidos:

- En **2019**: 7 despidos, 5 mujeres (1 entre 20-29, 3 entre 30-45 años y 1 entre 46-65) y 2 hombres (1 entre 30-45 y 1 entre 46-65).
- En **2020**: 1 despido (hombre en el tramo de edad de entre 20-29 años)
- En **2021**: 30 despidos, 10 mujeres (5 entre 30-45 años y 5 entre 46-65 años) y 20 hombres (1 entre 20-29 años; 4 entre 30-45 años; 15 entre 45-60 años).

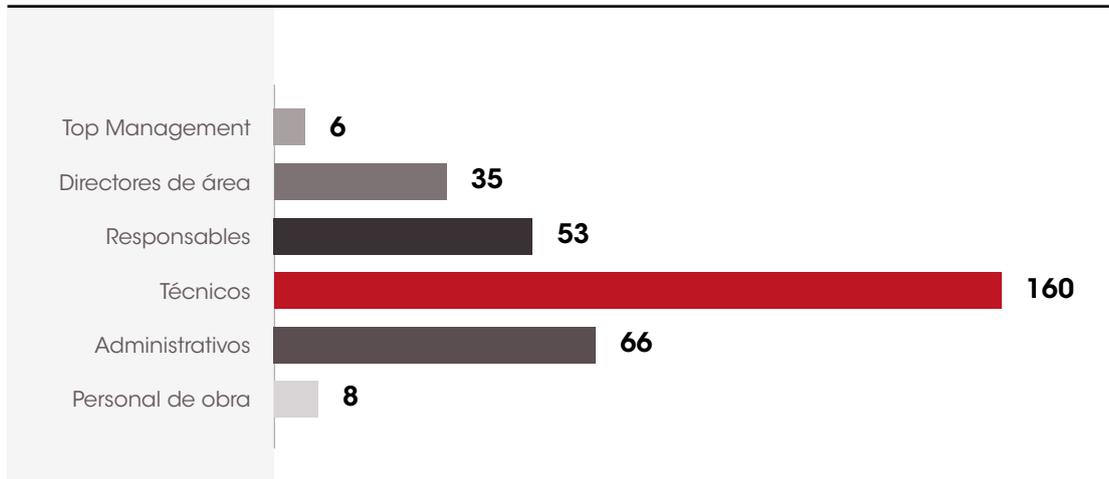
Neinor Homes cuenta con un equipo de profesionales de gran talento que permite fomentar la promoción interna.

COMPARATIVA DESPIDOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

DESPIDOS	AÑO 2019		AÑO 2020		AÑO 2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Entre 20 - 29 años	1			1		1
Entre 30 - 45 años	3	1			5	4
Entre 46 - 65 años	1	1			5	15
Total	5	2		1	10	20

15 Mujeres y 23 hombres

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR CATEGORÍA PROFESIONAL



DISTRIBUCIÓN DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO

	MUJERES 157	HOMBRES 171	20 -29 AÑOS	30 - 45 AÑOS	46 - 65 AÑOS	TOP MANAGEMENT	DIRECTORES DE ÁREA	RESPONSABLES	TÉCNICOS	ADMINISTRATIVOS	PERSONAL DE OBRA
CONTRATO FIJO 302	147	155	17	166	119	6	35	53	145	61	2
CONTRATO TEMPORAL 26	10	16	5	5	16	0	0	0	15	5	6
JORNADA COMPLETA 285	154	169	19	171	133	6	35	53	157	64	8
JORNADA COMPLETA 323	3	2	3	0	2	0	0	0	3	2	0

Neinor Homes está trabajando en un **Plan de Desarrollo Profesional** para favorecer el crecimiento y desarrollo profesional de sus empleados, que está vinculado al desempeño de cada uno de ellos. En relación con esto, se realizan **revisiones salariales anuales** del salario fijo y del variable, que se vincula directamente con el desempeño del trabajador.

Neinor Homes colabora con universidades y escuelas de negocio, ofreciendo becas en la compañía con posibilidad de futura contratación.



RETRIBUCIÓN ATRACTIVA Y FLEXIBLE

Neinor Homes ha implantado una política de retribución variable asegurando la sostenibilidad de la compañía. El variable potencial esta modulado por la consecución del EBITDA. Desciende si el EBITDA baja un cierto nivel mínimo y de la misma manera aumenta si el EBITDA supera un cierto umbral. El 100% del incentivo resultante se reparte entre objetivos del Departamento o Territorial y objetivos Individuales. Una vez calculado el bonus con esta fórmula, se objetiva la meritocracia y se reconoce así la excelencia en el trabajo según el desempeño.

9.3. FORMACIÓN

Neinor Homes considera que la formación ayuda a incrementar la **productividad laboral** de los empleados, a la vez que permite mejorar las posibilidades de su promoción individual.

Para la elaboración del plan formativo del 2021 se ha intentado evaluar las necesidades e interés de los trabajadores de Neinor mediante encuestas tanto a directores departamentales y RLT, como a la totalidad de la plantilla.

En el grupo de RLT (6 encuestados) se valoró la formación técnica en Excel y la formación en habilidades como las más interesantes para el plan formativo.

Además, se propuso la formación específica en Urbanismo y en inglés.

En la encuesta a la totalidad de los empleados de Neinor (185 votaciones) un 96,2% de los encuestados valoró positivamente recibir formación y adquirir el compromiso de finalizarla.

Para el grupo de empleados las formaciones más interesantes resultaron las de Excel, modelización y la formación en habilidades.

Además se propuso, entre otras, la formación específica en urbanismo.

Neinor Homes pone a disposición de los empleados una **plataforma de formación** en la que se van colgando las diferentes formaciones para que en todo momento los empleados tengan acceso a ellas. En 2021 se han impartido un total de **10.148 horas de formación**, siendo la media de horas de formación **por empleado de 30,94 horas**, y la media de coste (inversión) en estas acciones formativas de **122,06€ por empleado**. Con un **coste total** en 2021 de **40.280€**.

Algunos de los temas han sido cursos de ciberseguridad, modelización financiera, formación técnica, nuevas normativas, formación herramientas o formación ad hoc para cubrir las necesidades de algunos departamentos, entre otros. Se ofrece formación a todos los empleados, indistintamente de que su contrato sea a tiempo completo, parcial o de jornada reducida.

Por último, existen iniciativas para concienciar e involucrar a los empleados en la Sostenibilidad fomentando su orgullo de pertenencia. Desde el punto de vista de la **sensibilización ambiental**, se envían periódicamente comunicaciones a los empleados para concienciarles con el **cuidado del medio ambiente**.

Para Neinor Homes la formación es un pilar fundamental y fomenta el intercambio de conocimiento entre sus empleados.

9.4. BIENESTAR Y CONCILIACIÓN

Para Neinor Homes el **bienestar y la calidad de vida** de sus empleados fuera del ámbito laboral también es importante, ya que un trabajador contento y feliz en su entorno personal también lo será en su entorno laboral, favoreciendo su efectividad y su relación con los compañeros. De esta forma, pone en marcha medidas que buscan armonizar la actividad profesional con las necesidades personales que se materializan en el **Plan de Conciliación**.

En el plan de conciliación se han fijado 4 medidas para garantizar la desconexión: definición de cargas de trabajo, no agendar reuniones a partir de las 18:00, jornada intensiva los meses de verano (Julio y Agosto) y compromiso de respeto de las horas de descanso. Asimismo, la aplicación de fichaje desarrollada por Neinor Homes donde los empleados registran sus horas de trabajo permite hacer un análisis y seguimiento de las horas trabajadas.

Para realizar el Plan de Conciliación se han tenido en cuenta los resultados de la **encuesta de clima laboral y riesgos psicosociales** y las recomendaciones identificadas en las auditorías internas. De esta manera, se propuso un **decálogo de medidas** destinado a favorecer la conciliación laboral y personal:

TELETRABAJO



Se establece la posibilidad de realizar teletrabajo un máximo de 3 días al mes por cualquier profesional siempre y cuando sus funciones se lo permitan. Para ello se les dota a todos los empleados de teléfono móvil y ordenador portátil. El empleado interesado debe coordinarse tanto con el Departamento de Sistemas para la instalación de la VPN, como con su responsable para establecer las tareas oportunas y existe un calendario de disfrute de la medida que debe reportarse a Recursos Humanos.

REDUCCIÓN DE JORNADA EN DÍAS ESCOLARES NO LECTIVOS



Se permite **ajustar la jornada** laboral al calendario escolar pudiendo reducir la misma en los **días no lectivos**, todo ello dentro de las acciones que recoge el Plan de Conciliación.

PERMISO PREVIO AL PARTO



Se cuenta con la opción de solicitar **15 días de permiso retribuido** de la gestante durante los últimos 15 días del embarazo hasta que nazca el bebé.

FLEXIBILIDAD DE HORARIO DE ENTRADA Y SALIDA



Se permite **flexibilizar en una hora el horario de entrada y salida** del puesto de trabajo. Los departamentos velan para que siempre estén cubiertas todas las responsabilidades en la totalidad del horario laboral. Además, existe flexibilidad en el **horario de comidas**.



LACTANCIA

Se amplía el permiso retribuido por lactancia a **20 días** (en lugar de 13 días) o hasta que el hijo cumpla 15 meses (en vez de 12 meses).



EXCEDENCIA POR CUIDADO DE MENORES

Se establece una excedencia para la atención y cuidado de menores de **4 años** (en lugar de 3 años como marca el estatuto).



AYUDA ECONÓMICA POR HIJOS CON DISCAPACIDAD

Los empleados con hijos con discapacidad disponen de una ayuda económica de **150 € brutos mensuales hasta que el menor cumpla 15 años**.



FLEXIBILIDAD DE HORARIO DE REUNIONES

Salvo casos excepcionales, el horario establecido para la realización de reuniones y videoconferencias debe oscilar entre las **10:00h y las 18:00h**.



PERMISO COMPLICACIONES EN EL PARTO

Se amplía a **15 días** (en lugar de 5 días) el permiso retribuido en caso de complicaciones derivadas del parto o de enfermedades neonatales que hagan que el bebé tenga que permanecer ingresado en el hospital.



JORNADA INTENSIVA

De acuerdo al calendario anual establecido, desde el 1 de julio y hasta el 31 de agosto, la jornada de trabajo finaliza a las 15:00h, estableciendo semanalmente turnos rotativos en cada departamento para que se pueda dar soporte y prestar servicio en caso de cualquier incidencia.



CARGAS DE TRABAJO

Con el objetivo de reducir al máximo posible el exceso de trabajo fuera de los horarios establecidos, existe un compromiso de **definir las cargas de trabajo**.



RESPECTO DE HORAS DE DESCANSO

Se establece un compromiso de **respetar lo máximo posible los tiempos de descanso** fuera del horario laboral y se implantan medidas de control para conseguirlo.



DÍA DE CUMPLEAÑOS

El día de cumpleaños será festivo, pudiendo disfrutarlo el viernes de esa semana si se prefiere o si éste cae en fin de semana o festivo.

El departamento de Recursos Humanos realiza el seguimiento de las medidas de conciliación, está abierto a la valoración de nuevas acciones y es el encargado de establecer, publicar y trasladar a la plantilla las novedades en cuanto a estas medidas. Adicionalmente a estas medidas especiales, los empleados tienen derecho a todos los beneficios establecidos por ley. Así en 2021 un total de **25 trabajadores**, 13 mujeres y 12 hombres, se han acogido a una **baja de maternidad o paternidad**, de los cuales el 100% se han reincorporado o se reincorporarán a sus trabajos tras disfrutar del permiso.

Neinor Homes ofrece un paquete de **retribución flexible** con **beneficios fiscales para los empleados**, donde pueden contratar guardería, tickets de comida y transporte, formación, compra de equipamiento informático y un seguro médico para toda la familia.

Por otro lado, se ofrece preferencia a los empleados a la hora de acceder a una vivienda de las promociones que lanza la empresa, aunque en ningún caso eso supone una rebaja en el precio.

9.5. SEGURIDAD Y SALUD DE NUESTROS EMPLEADOS

Neinor Homes promueve un **entorno de trabajo seguro** y se compromete a actualizar de forma permanente las medidas de prevención de riesgos laborales adecuadas a cada puesto de trabajo, más allá de los niveles exigidos por la legislación. En este sentido, el Consejo de Administración es el principal impulsor de la implantación de una cultura de seguridad y salud, asumiendo el firme compromiso de que en la compañía no haya accidentes laborales. A este compromiso también se suma la Alta Dirección.

Por la naturaleza de su trabajo los empleados de Neinor Homes están expuestos a los riesgos inherentes de los trabajos en oficina. En este sentido una empresa externa se encarga de realizar auditorías periódicas de seguridad y salud y de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) en todas las oficinas y delegaciones, cuyo resultado ha sido que se cumple con los estándares exigidos en todas ellas.

Con el objetivo de impulsar una cultura basada en la seguridad y salud, Neinor Homes, ofrece cursos de Prevención de Riesgos Laborales a sus profesionales. En 2021 los empleados de Neinor Homes han recibido 60 horas de formación sobre políticas y procedimientos de seguridad y salud.

En esta línea, a principios de año la compañía actualizó su Política de Seguridad y Salud, en la que se aborda la seguridad y salud en las oficinas, en las obras y para nuestros clientes, que hace referencia a la entrega de viviendas seguras y de calidad que permitan preservar la seguridad de las personas durante su uso. Esta política se incluye en el "Welcome Pack" para las nuevas incorporaciones.

En 2021 ha habido 1 accidente laboral (mujer de 45 años) in itinere con baja (38 días) pero no se han producido accidentes laborales con baja en el entorno de trabajo.

Pese al Covid, la tasa de absentismo laboral en Neinor Homes es 2,90 %. Para calcular la Tasa de Absentismo (días de baja y horas totales trabajadas) del total de la plantilla se ha tenido en cuenta los días de IT tanto de maternidad como por enfermedad o accidente. El covid tiene un porcentaje de incidencia por debajo del 10% del total de días de absentismo.

Durante 2021 se han perdido un total de 590 jornadas por incapacidad (de todo tipo), entre nuestros empleados. Durante los últimos 4 años no se ha producido ninguna muerte relacionada con el trabajo de los empleados.

Además, y para garantizar la seguridad de todos sus empleados, Neinor Homes ha contratado un seguro de vida para toda la plantilla, con un capital asegurado del equivalente a 4 mensualidades del salario bruto de cada trabajador.

9.6. LA SEGURIDAD DE NUESTROS EMPLEADOS DURANTE LA PANDEMIA

La crisis del COVID ha supuesto en un enorme reto a nivel mundial en el cual, Neinor Homes, al igual que todo el tejido empresarial, está teniendo que adaptar su forma de trabajar y su día a día para hacer frente a la evolución de la pandemia.

Por este motivo, la principal prioridad de la compañía ha sido primar el aseguramiento de los puestos de trabajo de sus empleados. Desde el primer momento el CEO, Co-CEO y resto de directivos trasladaron a la plantilla un mensaje de tranquilidad en cuanto a la seguridad de sus empleos, demostrando con su gestión que Neinor Homes es una compañía sólida y comprometida con sus trabajadores. Muestra de ello es que durante estos 2 años de pandemia no se ha acogido a ningún ERTE, habiendo podido hacerlo y que le hubiera supuesto un ahorro económico.

Otra de las grandes prioridades de la compañía continúa siendo la de preservar la salud de sus empleados. Por ello, durante los periodos de empeoramiento de la pandemia, en los que las cifras de contagios han sido muy elevadas, se ha seguido priorizando el teletrabajo. Además, en todos los centros de trabajo se han establecido como mínimo las medidas decretadas por las autoridades, se ha verificado la correcta implantación de las medidas en nuestras obras en curso y se han establecido igualmente medidas de prevención en los puntos de venta.

En función de la evolución de la pandemia se han establecido y comunicado diferentes fases:

- De **contención**, donde en la fase de mayor tranquilidad se pudo incorporar el 80% de la plantilla en todas las oficinas implantado según recomendación de la Organización Mundial de la Salud y atendiendo a la distancia de seguridad, mamparas de protección y seguridad, además de habilitar zonas comunes (cocinas y salas de reuniones) reforzando en este caso la limpieza y desinfección, limitando horarios y aforos.
- De **desescalada**, para la incorporación escalonada de los trabajadores a las oficinas mediante un sistema de turnos que asegurara el cumplimiento de las medidas de seguridad.

En la fase final de año y de empeoramiento de la situación se optó porque el 100% de los empleados teletrabajaran; y que a aquellos que bien por motivos/compromisos laborales o por preferencia decidieran acudir a oficina, se les facilitara esa posibilidad asegurando y habilitando zonas de trabajo seguras.

Además, se ha hecho seguimiento de la normativa vigente establecida por las autoridades sanitarias para ir adaptando y tomado aquellas medidas a aplicar que mejoraran la seguridad y salud de los empleados de la compañía.

En cuanto al riesgo motivacional del equipo, desde Neinor Homes se ha considerado al equipo / plantilla como una pieza clave de cara a la recuperación, al mantenimiento de la operatividad y del mejor desempeño frente a nuestros clientes y proveedores.

Para ello se ha hecho un acompañamiento emocional y seguimiento (llamadas, correos, videoconferencias) trasladando la preocupación de la dirección por el bienestar de los equipos para facilitar la motivación y el mejor estado de ánimo, para ello también se ha facilitado a todo el personal tras el alta médica por Covid la posibilidad de realizar prueba de contraste antes de su incorporación a oficina a cargo de empresa. Además del reconocimiento al equipo por el esfuerzo y adaptación al nuevo escenario laboral.

Sin duda, el 2021 sigue suponiendo un enorme reto para todos los departamentos de Recursos Humanos, y desde este área en Neinor Homes se ha trabajado y seguirá trabajando en 2022 para que seguridad, desarrollo de negocio y satisfacción laboral sigan de la mano cada día y a pesar de toda crisis.

9.7. COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS Y SATISFACCIÓN

En 2021 Neinor Homes ha continuado **impulsando el diálogo interno y la comunicación** entre todos los empleados, que disponen de diferentes buzones para tratar temas específicos de seguridad y salud, recursos humanos, selección o sostenibilidad, entre otros. Además, cuentan con la aplicación "No conformidades" en el escritorio para enviar dudas de variedad de materias y tienen a su disposición el Canal Ético para denunciar todo incumplimiento de obligaciones legales o del Código Ético del que se tenga noticia.

Para tener datos reales que le permitan actuar en la dirección correcta, desde hace 5 años el departamento de Recursos Humanos en colaboración con GRC envía la "Encuesta de Clima Laboral" a todos sus empleados para medir su nivel de satisfacción con las políticas y medidas adoptadas por la compañía en lo referente a la empresa, condiciones de trabajo, formación y desarrollo personal, organización del trabajo, información y comunicación, RSC y calidad, entre otros.

La encuesta se crea en un formulario de Google Forms para que los empleados puedan enviar sus respuestas de forma anónima, en un plazo máximo de 2 semanas. En este año 2021 debido a la fuerte carga de trabajo del último trimestre se ha trasladado esta encuesta al primer trimestre de 2022.

En la última encuesta de clima laboral realizada a finales de 2020 el resultado fue muy positivo, ya que el resultado fue que el 94% recomendaría a otras personas trabajar en Neinor Homes.

Además, los siguientes puntos fueron los más valorados:

97%	Se siente comprometido con la empresa y orgulloso de los logros alcanzados
93%	Cree que el cumplimiento normativo es un aspecto relevante y riguroso en la compañía y además el 85% considera que la cultura de cumplimiento y ética de la compañía se ve reflejada en los procedimientos y formas de actuar.
94%	considera que Neinor Homes se preocupa por el entorno y la sociedad y, asimismo, está informado y sabe cómo participar de las acciones sociales que realiza la compañía para este fin.

Por último, se realizan **iniciativas** destinadas a fomentar el orgullo de pertenencia y la satisfacción:



FIESTA DE NAVIDAD

Se realiza anualmente una fiesta en navidad donde se reúne a todas las delegaciones, facilitando los medios transportes y reforzando de esta forma la relación y la comunicación entre los empleados.



NEINOR FAMILY DAY

Un día al año, cercano a la Navidad, los empleados pueden acudir con sus hijos a la oficina, ofreciéndoles actividades y un catering especial.

Este año, a consecuencia de la COVID-19 han tenido que suspenderse de nuevo, por lo que se han buscado otras iniciativas para fomentar el trabajo en equipo y el sentido de pertenencia a la empresa. Las propuestas elegidas han sido: Trivial empresarial entre los empleados, concursos de adornos navideños, concurso de villancicos y envío de cestas de navidad a todos los empleados.

9.8. ACCIONES SOCIALES

En Neinor Homes seguimos apostando por el compromiso con nuestros empleados y colaboradores, con la sociedad y con el planeta. En 2019 implantamos una fuerte Política de Responsabilidad Social Corporativa con planes de RSC orientados a reforzar nuestro compromiso con la sostenibilidad y con el medio ambiente. Como evolución natural de esta Política, en septiembre de 2021 se ha aprobado el Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2025. El compromiso de Neinor Homes con la sostenibilidad forma parte esencial de su ADN, impulsando la transformación del modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible y enfocado sobre todo a la creación de valor, para el entorno, la sociedad y las personas.

Este 2021, al igual que en el año 2020 y a consecuencia de la pandemia de la COVID-19, ha hecho que redefinamos y hagamos más fuertes nuestras políticas y planes de RSC en busca de un **compromiso más fuerte y más cercano**. La importancia de las personas que forman parte de la organización, **protegerlas, salvaguardar su salud y su seguridad**, ha sido la prioridad de nuestra organización. Sobre todo proteger a aquellas personas que sean consideradas de riesgo, para no exponerles en la oficina a posibles contagios.



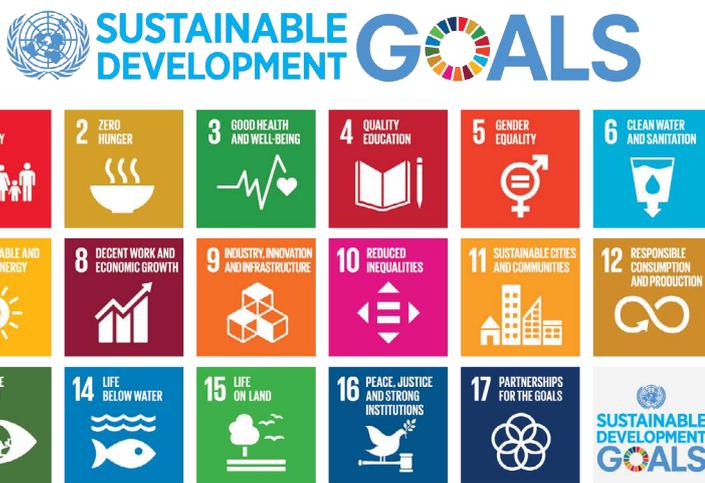
- Teletrabajo para todos los empleados de riesgo o convivientes con familiares de riesgo.
- Mantenimiento de las distancias de los empleados que han acudido a las oficinas mediante turnos de semanas alternas.
- Adquisición de material higiénico para el uso de los empleados para evitar riesgos de contagio controlando el uso de las zonas comunes.
- Comunicación periódica e información periódica por la dirección, de la evolución de la pandemia, junto con un protocolo claro y dinámico Anti-Covid y seguimientos personalizados.

Seguridad que se ha trasladado también a **nuestros proveedores** con un lema claro de no accidentalidad en nuestras obras o con la implantación del canal para el proveedor para facilitar y garantizar la recepción de facturas.

A nuestros accionistas, con Consejos y reuniones de forma telemática que reflejan la importante transformación digital realizada por Neinor Homes. Transformación digital traducida en seguridad a través de la implantación de firmas electrónicas tanto para compras como para ventas para que **nuestros clientes** se sientan seguros, para que puedan acudir a la Notaría con estrictos protocolos de seguridad, o que puedan ver nuestras promociones gracias a visitas virtuales.

La conciliación familiar entendida como medio para conseguir la igualdad es otra de las prioridades de Neinor Homes. A las medidas ya existentes e implantadas en materia de calidad de empleo, flexibilidad laboral y temporal, apoyo a la familia, desarrollo personal y profesional, se marcan las pautas para un **plan de igualdad**, ordenado, tendente a alcanzar en la empresa la igualdad de trato y de oportunidad entre mujeres y hombres y a eliminar la discriminación.

Neinor Homes consciente de que una empresa sostenible debe serlo económica, social y medioambientalmente, y con sus actuaciones basadas en el buen gobierno, ha tomado los **17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** de Naciones Unidas como referencia para definir su Plan de Sostenibilidad, y por ende las acciones sociales a desarrollar, convencida de que la colaboración y acción de todos -empresa, empleados y colaboradores- es imprescindible.



Las iniciativas sociales desarrolladas por Neinor Homes en este ejercicio están alineadas con los ODS 1, 2, 3, 4 y 10.

En cumplimiento con la línea de acción de nuestro Plan estratégico de Sostenibilidad que busca **fomentar la salud y hábitos deportivos de los empleados**, Neinor Homes sufraga la inscripción a diversos eventos deportivos para **animar a la práctica de deporte en equipo, y apoyar y ayudar a diversas causas sociales y asociaciones benéficas:**

- **Carrera de la Mujer 2021.** Para fomentar el deporte femenino y ayudar a la lucha contra el cáncer de mama.
- **Carrea de la Ría 2021 (empresas de Bizkaia) y Carrera de las empresas de Madrid:** Aunar deporte, vida sana, diversión y amistad entre las empresas.
- **II Torneo de Pádel Solidario Sector Inmobiliario Costa del Sol:** A través de la Asociación "Building The Future", los fondos recaudados y donativos fueron destinados a la ampliación de un Colegio en Uganda.

En este línea, como empresa comprometida con un estilo de vida saludable y con el trabajo en equipo, Neinor Homes también colabora con varias asociaciones deportivas para apoyar los valores que fomenta el deporte:

- **Club ciclista Eibarés:** patrocinio de diferentes carreras ciclistas y eventos que desarrollan a lo largo del año.
- **Club de fútbol de Alovera:** patrocinador principal del club durante la temporada para apoyar su continuidad.

Además de las deportivas, durante el año también se han llevado a cabo otro tipo de acciones y colaboraciones.

- Campaña de **recogida de libros para colaborar con la ONGD AIDA, Ayuda, Intercambio y Desarrollo**. Organización no gubernamental para el desarrollo que trabaja para mejorar la calidad de vida de las poblaciones más desfavorecidas y que cuenta con proyectos muy humanitarios y urgentes y en concreto, para ayudar la evacuación sanitaria de niños y niñas de Guinea Bissau que sufren cardiopatías y que necesitan ser trasladados a países europeos para su curación .
- **Campaña de solidaridad con la isla de La Palma** para ayudarles a reconstruir sus casas después de la erupción del volcán Cumbre Vieja que ha estado activo durante 85 días, perjudicando el tejido económico y la vida de las familias de la isla. Los empleados realizaron donaciones y Neinor Homes aportó el doble de la cantidad total donada por los empleados.
- **Fundación Apadrina un Árbol** (entidad sin ánimo de lucro): Somos los principales patrocinadores del Programa "Apadrina un árbol" y del proyecto de recuperación ambiental, económica y social en la Finca de Solanillos.

Además el **desarrollo de nuestra propia actividad** contribuye al progreso y a la participación en alguno de los ODS, colaborando a **crear ciudades y comunidades más sostenibles, energías asequibles y no contaminantes o formando alianzas para poder lograr objetivos. (ODS 7, 11 y 17): el 70,79 % de las promociones entregadas** desde la fundación de la compañía tienen **certificación BREEAM®** asegurando que tanto el usuario como el entorno se beneficien de salud, ahorro energético y ecológico. Siendo además la promotora con más licencias BREEAM® obtenidas. Además iniciativas como Neinor Smart Sun, el sello Spatium (2018), la participación en el grupo de trabajo de taxonomía de edificios sostenibles de "Green Building Council España" o en el grupo de trabajo europeo del CPEA (Climate Positive Europe Alliance) para mejorar la sostenibilidad de la edificación, avalan este compromiso.

En esta época de cierta inestabilidad económica en la que nos encontramos, el mayor valor social que aporta la compañía es la propia viabilidad de la misma, ya que si ésta no existe tampoco lo hace su ESG. En este sentido, es de destacar el crecimiento orgánico que ha experimentado la compañía, fruto de sus excepcionales resultados que generan un enorme valor al entorno, dando resultados positivos cada año e incrementándolos de un ejercicio al siguiente, lo que es vital para la creación de empleo (uno de los grandes problemas a nivel nacional) directo e indirecto.

Adicionalmente a este crecimiento orgánico, Neinor Homes también ha crecido de forma inorgánica mediante la adquisición de otras compañías con el objetivo de diversificar el negocio (ODS 8 y 11) y de afianzar las líneas de negocio ya existentes para asegurar la continuidad de su actividad:

RENTAL* Con la consolidación de una amplia cartera de viviendas destinadas al alquiler (tanto propias como adquiridas mediante operaciones corporativas) y la integración de la compañía Renta Garantizada (adquirida en 2020).

CONSTRUCCIÓN. La adquisición de Quabit nos ha permitido incorporar toda su experiencia en el negocio de la construcción e incorporarlo a nuestra línea Neinor Works.

ESSENTIAL*. Hemos creado una línea de viviendas que son accesibles a más grupos sociales.

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA* para la construcción de viviendas de alquiler social en Barcelona.

AMPLIACIÓN DE LA CARTERA DE SUELOS mediante la adquisición de Quabit y otras operaciones corporativas.

* Ampliado en el punto 11.

Sabemos que la innovación y el progreso tecnológico son claves para descubrir soluciones duraderas para los desafíos económicos y medioambientales a los que nos tenemos que enfrentar. Seguimos apostando por el **teletrabajo y las videoconferencias**, tanto dentro como fuera del lugar de trabajo, que además evitan desplazamientos y viajes a veces innecesarios, **la firma digital o las visitas virtuales** a nuestras promociones, que también contribuyen a la reducción de contaminación y gases de efecto invernadero de nuestras ciudades.

Seguimos apostando más que nunca por una **economía limpia, verde, segura y más resiliente**. Nuestras medidas encaminadas a crear un mundo más sostenible continúan vigentes: A la reducción del plástico, el reciclaje selectivo, el uso de energías verdes y el consumo racional de nuestros recursos, algunos de nuestros empleados se suman a campañas de mantenimiento y limpieza de nuestros océanos.

El desarrollo e implantación de la Política de Sostenibilidad de Neinor Homes que se lleva a cabo a través del Departamento de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), Auditoría interna & ESG, en colaboración con otros Departamentos como RRHH, Comunicación y Marketing, **se encarga de fomentar entre sus empleados un cambio de comportamiento más solidario y responsable**, como forma de impulsar el crecimiento del negocio.

Creemos que la colaboración de todos nuestros empleados y colaboradores es clave en el desarrollo de la estrategia ESG de nuestro Plan de Sostenibilidad 2022-2025. A través de encuestas y de emails recibidos en nuestro buzón de Acción Social (accion.social@neinorhomes.com) conocemos sus preocupaciones, sugerencias y preferencias en materia de sostenibilidad y colaboración social, lo que nos permite enfocar las acciones a sus opiniones y a las iniciativas que nos recomiendan, consiguiendo de esta manera una mayor implicación de la plantilla. Un ejemplo de todo esto es la campaña de Navidad lanzada con motivo de los regalos corporativos navideños, en la que "por cada regalo que reciba un empleado y que lo donaba para sortearlo entre todos los trabajadores de su delegación, la compañía donaba 10 € a la ONG que elija la territorial con el ratio más alto entre regalos recibidos y donados". Con esta iniciativa se han recaudado 1.200 € para la ONG escogida por la delegación de Valencia (territorial ganadora).

10

SOMOS **SOCIOS**
ESTRATÉGICOS DE
NUESTROS
PROVEEDORES

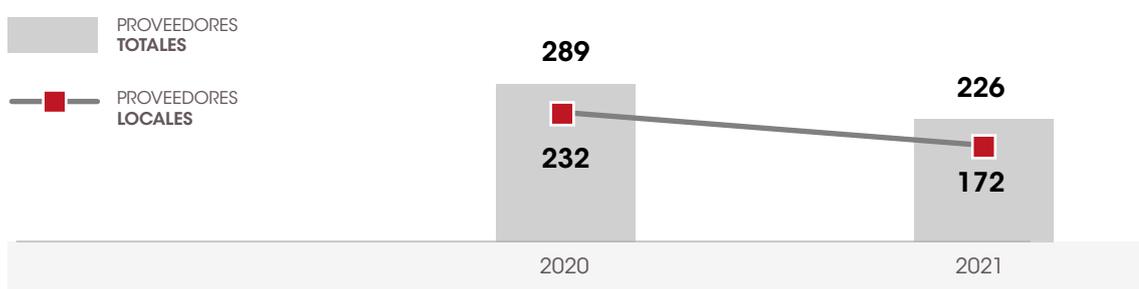


La **relación** que establecemos con **nuestros proveedores** y todos los mecanismos que ponemos en marcha para garantizar el cumplimiento de criterios y requisitos mínimos en términos de calidad, plazos y seguridad y salud, entre otros aspectos, es algo fundamental para el **éxito de nuestra actividad**.

10.1. NUESTRA CADENA DE SUMINISTRO

Los valores y compromisos de Neinor Homes son también extensibles a toda su cadena de suministro, siendo conscientes de que, para garantizar la excelencia y los niveles de calidad, es importante trabajar activamente en **gestionar con éxito la relación a largo plazo** con contratistas, proveedores y empresas colaboradoras. En este sentido, se trabaja en impulsar una relación de cercanía y confianza en la que los proveedores actúen como **socios estratégicos** de la compañía.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO TOTAL DE PROVEEDORES Y PROVEEDORES LOCALES



Neinor Homes trabaja principalmente con **tres tipos de proveedores**: empresas constructoras, arquitectos y project managers. Adicionalmente, forman parte también de su cadena de suministro otras empresas de construcción de trabajos menores y proveedoras de otros servicios (mobiliario de cocinas, informes geotécnicos y topográficos, coordinadores de seguridad y salud, empresas de control de calidad etc.).

En total, en 2021 Neinor Homes ha trabajado con 226 **proveedores**. De éstos, 172 (un 76% del total) han sido proveedores locales. Este alto porcentaje de proveedores locales demuestra su fiel **compromiso en la contratación de proveedores de carácter local**, entendiendo por local los proveedores que operan en la misma comunidad autónoma donde se desarrolla la promoción para la que trabajan.

Para atraer a los mejores proveedores del mercado es indispensable establecer **relaciones estratégicas con los proveedores** que redunden en un beneficio para ambas partes. En el 2021 se ha ampliado la contratación de los acuerdos marco comenzados en 2018 (diez nuevos firmados), añadiendo más empresas a la lista de colaboradores directos con Neinor Homes.

10.2. GESTIÓN RESPONSABLE DE COMPRAS

La gestión de compras de Neinor Homes está basada en unos **principios de obligado cumplimiento** antes, durante y después de la contratación. Durante todo el proceso, los proveedores han de cumplir con los valores y las políticas de integridad de Neinor Homes basados en el Código Ético, las cláusulas específicas de la contratación de proveedores el Código de Conducta para terceros enviado a los proveedores para su conocimiento y firma, y la Política Anticorrupción, Fraude y Soborno. Además, Neinor Homes garantiza los estándares éticos y medioambientales de cada uno de los eslabones de la cadena de suministro.

Neinor Homes cuenta con un **procedimiento de gestión de compras** como marco de actuación en el ámbito de las tasases que describe un proceso sistemático y permite homogeneizar el trabajo para toda la organización con el objetivo de evitar cualquier tipo de riesgo en la cadena de valor. El procedimiento de gestión de compras ha sido aprobado por el Comité de Dirección.

Los proveedores deben cumplir con los valores y políticas de integridad de Neinor Homes.

DEPARTAMENTOS QUE PARTICIPAN EN LA GESTIÓN DE COMPRAS

En los procedimientos de compras participan los siguientes departamentos, realizando diferentes funciones:

- **Departamento de Compras:** se encarga de la realización del proceso completo de contratación, desde la selección de constructoras hasta la propuesta de adjudicación.
- **Departamento Técnico:** participa en la selección de constructoras, resuelve las dudas que puedan surgirles a las mismas y realiza la revisión del proyecto.
- **Project Manager:** dan apoyo al departamento de compras en algunas licitaciones, emitiendo un informe valorando el proceso. Además, estudia y comprueba el proyecto para localizar posibles errores que se hayan podido producir.
- **Departamento de Compliance:** participa en la apertura de los sobres de las licitaciones asegurando la integridad de la licitación.
- **Dirección General de Operaciones:** se encarga de la aprobación de las contrataciones
- **CEO:** se encarga de la aprobación de las contrataciones.
- **Comité de Dirección:** aprueba las contrataciones de mayor importe.
- **Dirección de Auditoría Interna:** realiza auditorías periódicas del modelo de gestión de compras y su cumplimiento.

Para los trabajos de **unidades y servicios**, que son similares en todas las promociones, se dispone de **Contratos Marco**. Con ellos se ofrece una prescripción con condiciones concretas (precios, preferencias de suministro, etc.) que deben cumplir las promociones. En general se busca **optimizar las contrataciones** haciendo hincapié en la consecución de los plazos establecidos, el cumplimiento del presupuesto y, por supuesto, sin comprometer la calidad de los proyectos establecida por nuestros estándares y procedimientos. Se consigue así una relación mutuamente beneficiosa tanto para Neinor Homes, que logra las mejores condiciones en calidad y precio, como para los fabricantes y subcontratas que consiguen aumentar el volumen de negocio y mejorar su propia imagen al estar prescritos por una promotora de reconocido prestigio. Por último, esta relación también redundan en un aumento de la calidad al conseguirse un compromiso de excelencia por todas las partes.

Además, estos Contratos Marco también establecen un entorno sostenible de confianza y lealtad con el proveedor, y redundan en mayores calidades estándar y en una mejor respuesta del proveedor ante reclamaciones, lo que se traduce en la mayoría de los casos en una mayor satisfacción del cliente.

En Neinor Homes se ha creado una aplicación informática que permite controlar los Acuerdos Marco firmados y realizar su seguimiento. En 2021 se han firmado 10 nuevos Acuerdos Marco.

Neinor Homes dispone además de un **Procedimiento de Licitación de Constructoras** que tiene por objeto definir las bases y documentos necesarios para seleccionar a las empresas que ejecuten cada una de las promociones. Las de las partidas más importantes, como arquitectos y constructoras, se realizan mediante licitación con entrega de ofertas a sobre cerrado y acto de apertura en el que participa el departamento de Compliance. De entre las ofertas recibidas la Dirección de Compras selecciona una serie de empresas en base a criterios relacionados con la homologación, solvencia técnica y económica, implantación geográfica y experiencia local.

En 2021 Neinor Homes ha contratado **compras por valor de 240 millones de euros de proveedores** para llevar a cabo su actividad, siendo empresas españolas en su totalidad. El 76% del volumen de compras total se ha invertido en proveedores locales que operan en la misma comunidad autónoma donde se desarrolla la promoción para la que trabajan. El volumen de compra ha aumentado un 16,80 % debido al aumento en el volumen de contratación.

Los Acuerdos Marco fomentan la igualdad de oportunidades y la distribución equitativa de las promociones.

El periodo de licitación tiene una duración de 12 semanas.

10.3. SELECCIÓN, HOMOLOGACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROVEEDORES

Neinor Homes vela por el cumplimiento de los más altos estándares de sostenibilidad entre sus proveedores. De esta forma, se asegura de ofrecer a sus clientes edificios sostenibles y ecoeficientes que mejoren su calidad de vida.

Por eso ha implantado un **exigente proceso de selección y homologación** que establece los aspectos que se deben analizar para cada proveedor, en función del sector de la empresa en cuestión y el servicio o producto que suministre. Durante 2021 se han homologado un total de 70 nuevos proveedores (incluidos estudios de arquitectura e ingenierías). Todos ellos han sido analizados según criterios ESG. No obstante, todos los proveedores deben cumplir con los principios y requisitos de Responsabilidad Social Corporativa, de sostenibilidad y de ética y cumplimiento de Neinor Homes, además de con los acuerdos internacionales de la Organización Internacional del Trabajo y el Pacto Global de las Naciones Unidas. El **100% de los contratos** que realiza Neinor Homes a sus proveedores **contemplan cláusulas ESG** (Environmental, Social & Governance). De esta forma se exigen garantías en asuntos como seguridad y salud, sostenibilidad, confidencialidad, prevención de blanqueo de capitales, antisoborno o corrupción y prevención de delitos penales.

Neinor Homes ha identificado los principales **riesgos medioambientales y sociales** potenciales en su cadena de suministro, como por ejemplo la accidentabilidad, la gestión inadecuada de los residuos o el impacto en la biodiversidad. En el actual proceso de homologación se detectan estos riesgos en cada proveedor, **rechazando a aquellos que presenten impactos negativos y excluyéndoles así de la contratación.**

Todos los proveedores deben cumplir las disposiciones legales en materia de medio ambiente presentes en el contrato y responsabilizarse en caso de incumplimiento.

Adicionalmente, Neinor Homes les solicita documentación relativa a la gestión ambiental, calidad y seguridad y salud:

- Ecoetiquetado, Autodeclaración Ambiental o Declaración Ambiental de Producto.
- Copia de certificaciones como UNE-EN ISO 9001 (calidad), UNE-EN ISO 14001 (medio ambiente), UNE-EN ISO 50001 (eficiencia energética), y OHSAS (seguridad y salud).
- Sellos BREEAM® u otros de similares características.

Asimismo, los arquitectos y constructores tienen obligación de cumplir con los requerimientos del Libro Blanco y también se valora positivamente la aplicación de criterios de sostenibilidad BREEAM® (residuos, contaminación, energía, materiales, etc.). Por otra parte, las responsabilidades fiscales y laborales están garantizadas a través de remuneraciones coherentes con el mercado y evitando la contratación de terceros cuando exista una sospecha de fraude fiscal, tráfico de influencias o cualquier otro síntoma que vaya en contra de las políticas y los valores de la compañía.

Además de aspectos relacionados con la sostenibilidad y el medio ambiente, las cláusulas de contratación de Neinor Homes incluyen ciertas **cláusulas, declaraciones y compromisos** relacionados con diferentes aspectos que los proveedores contratados están obligados a cumplir:



SEGURIDAD Y SALUD

- **Plan de Seguridad y Salud:** obligación de desarrollar un Plan de Seguridad y Salud que debe presentarse antes del inicio de las obras al Coordinador de Seguridad y Salud.
- **Ley 31/1995**, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- **Real Decreto 1627/1997**, de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Cosntrucción.
- **Obligaciones empresariales** sobre trabajadores, información y formación.



REGALOS Y OBSEQUIOS

Prohibición expresa de solicitar regalos, favores, servicios en condiciones ventajosas o invitaciones a proveedores, clientes, intermediarios, agentes, asesores u otros.



CORRUPCIÓN Y SOBORNO

- **Adecuada política propia contra el soborno y la corrupción** o si no cumplir con la de Neinor Homes.
- Declaración de **conocimiento y aceptación** de las normas contenidas en el **Protocolo de Anticorrupción**.
- **Compromiso de informar** sobre cualquier caso de soborno o corrupción en el Canal Ético de Neinor Homes.



PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALS

- **Ley 10/2010**, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- **Real Decreto 304/2014**, de 5 de mayo, aplicable a las personas físicas y jurídicas que ejerzan actividades de promoción inmobiliaria.
- **Manual de Prevención de Capitales y Financiación del Terrorismo**.

Por último, Neinor Homes realiza una evaluación cualitativa de las subcontratas asociadas a sus proveedores. El Departamento de Compras se encarga del seguimiento, realizando las evaluaciones a través de una aplicación informática y teniendo en cuenta criterios de calidad, medio ambiente, seguridad y salud, capacidad técnica y cumplimiento de plazos, entre otros. En este sentido, durante 2021 ha realizado 448 evaluaciones, todas ellas han obtenido una puntuación favorable, cubriendo el 100% de las obras realizadas.

10.4. REQUISITOS EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD Y SENSIBILIZACIÓN

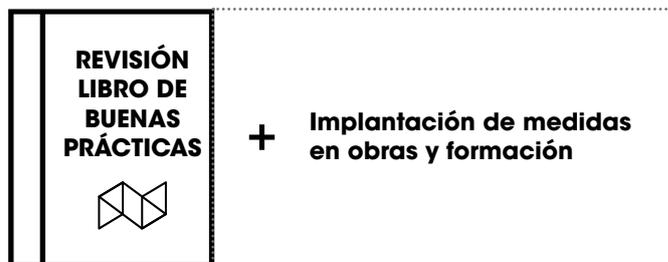
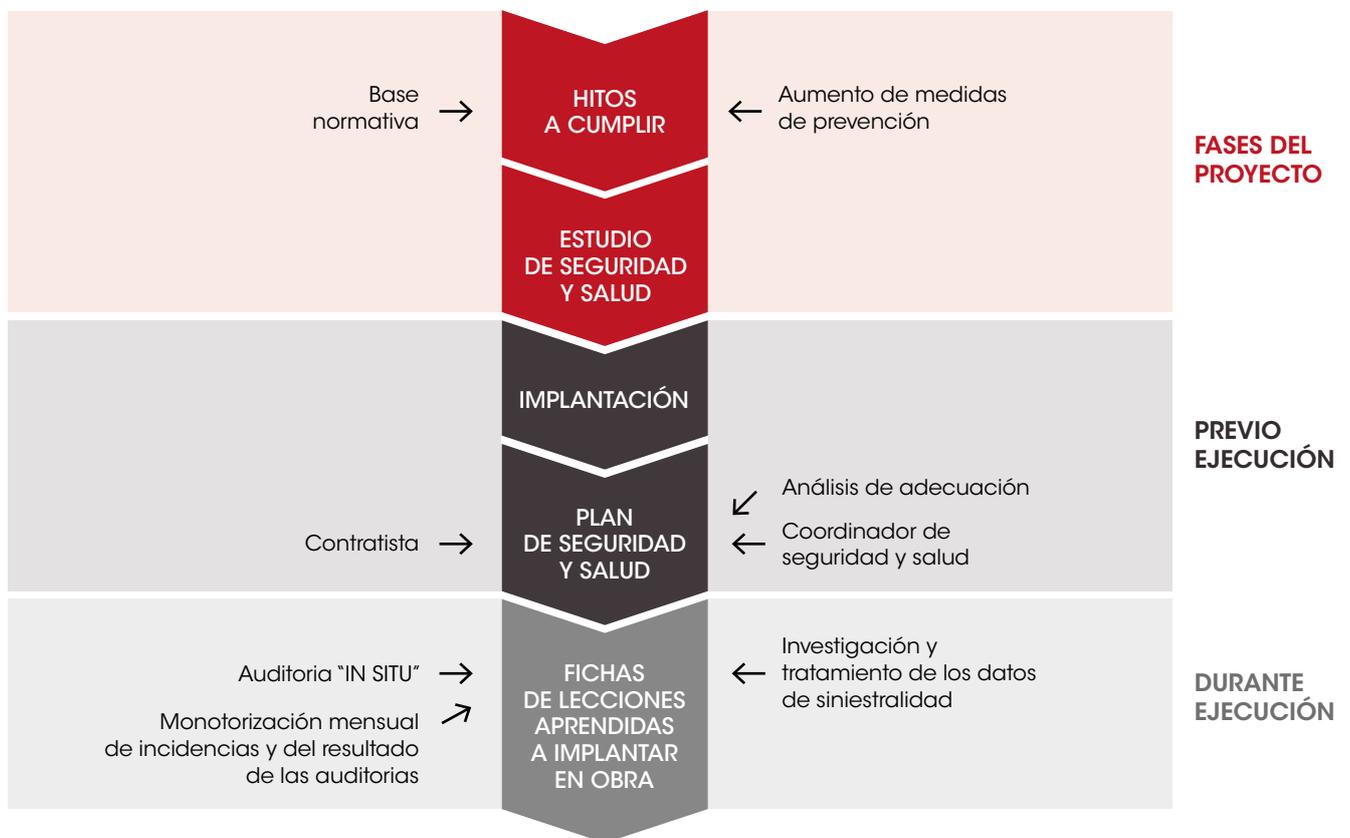
En el entorno de mercado actual existe una gran demanda de mano de obra en el sector de la construcción frente a **trabajadores con una experiencia reducida**, baja cualificación y en ocasiones un **aumento de la siniestralidad laboral**. Para Neinor Homes la seguridad y la prevención de riesgos laborales son dos factores clave en sus promociones y promueve un entorno de trabajo seguro, aplicando unos **estándares de seguridad y salud superiores a la normativa** y a los niveles exigidos en el mercado.

Neinor Homes dispone de un **Manual de Buenas Prácticas** para aumentar los niveles de seguridad en las obras de construcción de sus promociones inmobiliarias, con el propósito de minimizar los riesgos a los que está expuesto el personal y lograr así la ejecución de las obras con un **índice cero de siniestralidad**. Entre las principales medidas destacan el control de accesos, la documentación exigida a la contrata, subcontratas, trabajadores y maquinaria, las medidas de seguridad en las diferentes fases de la obra o el Plan de Emergencia en obras.

En cada una de las obras se designa un **coordinador de seguridad** en fase de ejecución de obra, que se encarga de que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación en vigor y que vela por el cumplimiento del Manual de Buenas Prácticas. Además, cada contratista en obra debe designar al menos un trabajador que tenga presencia permanente en la obra y cuya parte de la jornada se destine a funciones preventivas y por lo menos otro trabajador responsable de la seguridad y salud de sus trabajos.

En todas las obras abiertas, una empresa consultora de referencia en prevención de riesgos laborales realiza **cursos de concienciación sobre seguridad y salud**. En estas charlas participan todos los operarios, técnicos, trabajadores y project managers y se realizan varias charlas en todas las promociones, dependiendo de la fase en la que se encuentre. En ellas se exponen ejemplos de los accidentes ocurridos proponiendo posibles soluciones para que no vuelvan a ocurrir y contenidos concretos dependiendo del tipo de acciones que se vayan a realizar en la obra.

Además, se realiza en todas las obras **auditorías de seguridad y salud**, en base a unos criterios muy rigurosos y por encima de la normativa establecida en el sector. En cada obra se deben pasar al menos tres auditorías.

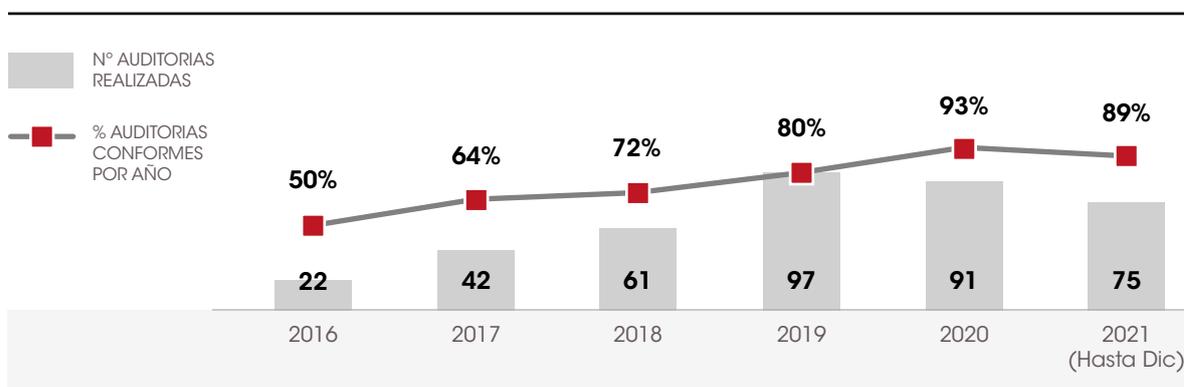


CRITERIOS DE CONFORMIDAD DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

Las auditorías de seguridad y salud que se realizan en las obras constan de 2 partes. Por un lado, se revisa el estado de la obra (conformidad) respecto a la **legislación actual vigente**, que debe ser **cumplida al 100%**. Por otro lado, se revisa el **estado de la obra respecto al Manual de Buenas Prácticas** de Neinor Homes, siendo necesaria una **conformidad de al menos el 75%** para poder considerar la auditoría como conforme. Si en alguna de las dos partes un proveedor no consigue llegar al umbral de conformidad, automáticamente Neinor Homes le descarta entre los candidatos a ser contratado en una nueva promoción.

En 2021 se han realizado **75 Auditorías de Seguridad y Salud**, que han puesto de manifiesto que el **98,06 %** ha cumplido con la normativa de seguridad y salud y el **90,11 %** ha cumplido con el Manual de Buenas Prácticas de Neinor Homes. Además, el resultado del **89%** de estas auditorías ha sido "Conforme".

% AUDITORIAS CONFORMES POR AÑO Y Nº AUDITORIAS

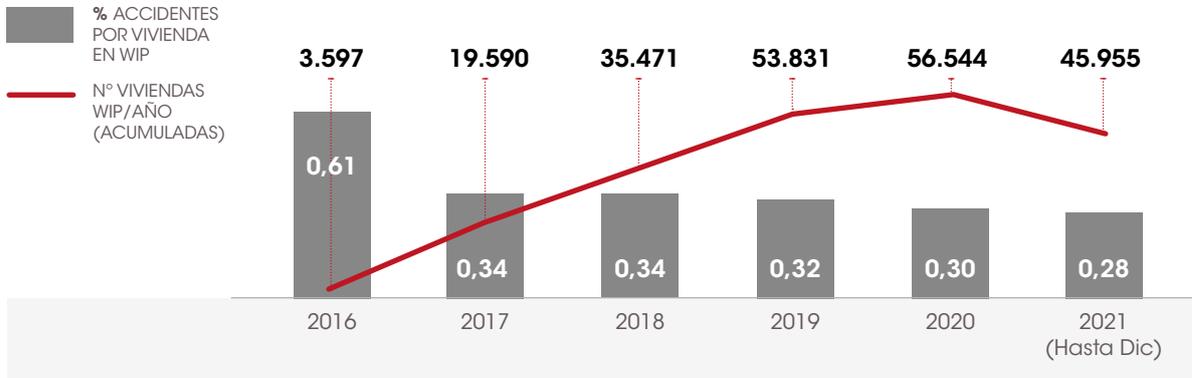


Fruto del compromiso adquirido con la seguridad y salud, Neinor Homes ha conseguido tener en sus obras **índices de siniestralidad muy por debajo de la media del sector**. Todos los datos que facilitamos relativos a accidentes en obra han sido obtenidos como parte de nuestro trabajo de monitorización de la seguridad y salud en nuestras obras, porque dichos trabajadores no son empleados de la compañía ni personal contratado de manera directa por esta.

En 2021 se han producido **130 accidentes**, todos ellos de varones, con un índice de frecuencia de 24,78 y un índice de gravedad de 0,57. **Durante los últimos 4 años y hasta la fecha**, no se han producido accidentes mortales en ninguna obra.

Pese al aumento del número de obras en curso, los accidentes en obra han disminuido un 46% desde 2016.

% ACCIDENTES POR VIVIENDA EN WIP



Además, los índices de incidencia, frecuencia y gravedad de los accidentes en las obras de Neinor Homes están muy por debajo de los del sector y la tendencia de estos es descendente.

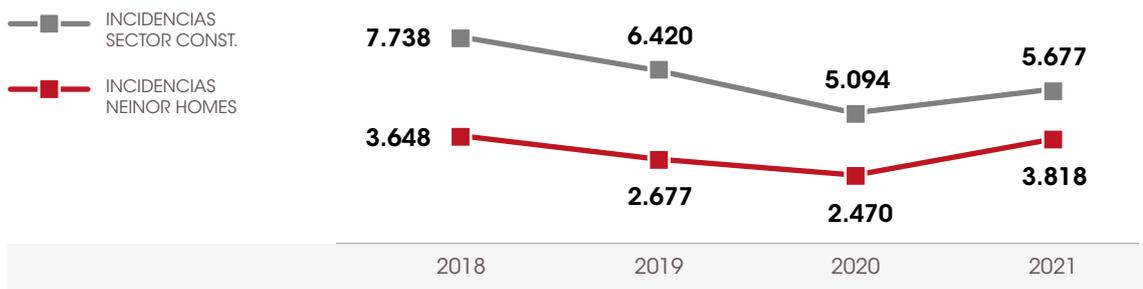
Esto se debe al Libro de Buenas Prácticas, las continuas auditorías y los análisis de seguridad en obras, cuya combinación es la medida más efectiva para conseguir tener todos los años tasas de accidentabilidad sensiblemente inferiores a la media del sector.

A continuación les mostramos nuestros datos de los 3 últimos años de los índices utilizados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

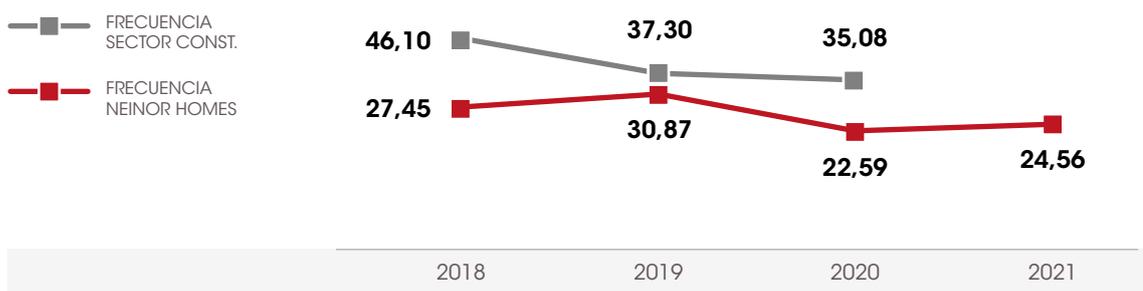
SINIESTRALIDAD

TOTAL	SECTOR CONST. DIC - 2018*	NEINOR HOMES 2018	SECTOR CONST. DIC - 2019*	NEINOR HOMES 2019	SECTOR CONST. OCT - 2020*	NEINOR HOMES 2020	SECTOR CONST. OCT - 2021*	NEINOR HOMES NOV - 2021
Índice de Incidencia	7.738,45	3.647,53	6.419,6	2.677,42	5.093,82	2.470,40	5.676,60	3.818,38
Índice de Frecuencia	46,10	27,45	37,3	30,87	35,8	22,59	Pte. de publicación	24,56
Índice de Gravedad	1,51	0,62	1,28	0,73	1,32	0,53	Pte. de publicación	0,57

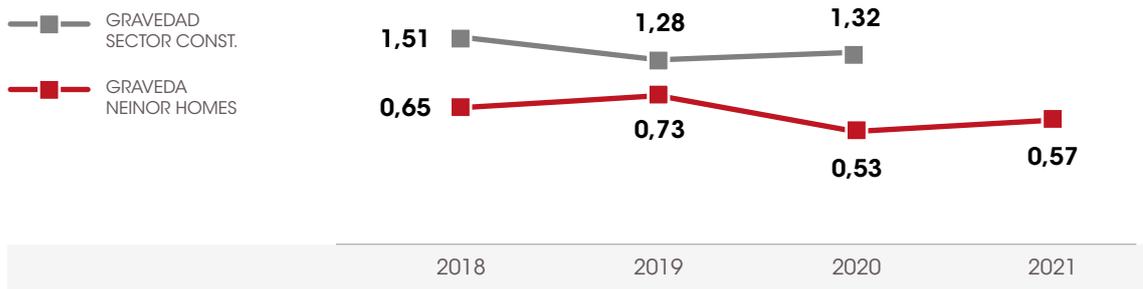
INCIDENCIA



FRECUENCIA*



GRAVEDAD*



Fórmula utilizada para el cálculo del índice de **frecuencia y gravedad**.

- **TRABAJADORES MES (T)** = N° medio de trabajadores expuestos.
- **H TRAB MES (H)** = N° total de horas efectivamente trabajadas.
- **J** = jornadas no trabajadas en el mes en que se realiza este parte, incluso sábados, domingos y festivos, durante el tiempo de baja, no considerándose las jornadas no trabajadas por los accidentes in itinere y sí por las recaídas.

Índice de frecuencia = $A * 1.000.000 / H$

Índice de gravedad = $J * 1.000 / H$

* Aún no hay datos públicos de 2021 publicados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Desde el inicio de la alerta por la situación sanitaria provocada por la Covid-19, el objetivo prioritario para Neinor Homes ha sido proteger y salvaguardar la salud y seguridad de las personas, adoptando medidas específicas que han permitido preservar la seguridad y salud de sus trabajadores y colaboradores, tanto directos como indirectos.

10.5. COMUNICACIÓN, SATISFACCIÓN Y COLABORACIÓN CON PROVEEDORES

Como muestra de su compromiso con la calidad y la mejora continua, Neinor Homes evalúa continuamente a los proveedores con los que trabaja y los resultados de dichas evaluaciones son analizados con los propios colaboradores en reuniones periódicas. El objetivo es favorecer una **comunicación bilateral** que promueva en ambas compañías la mejora en los aspectos peor valorados y el fortalecimiento de los aspectos más destacados.

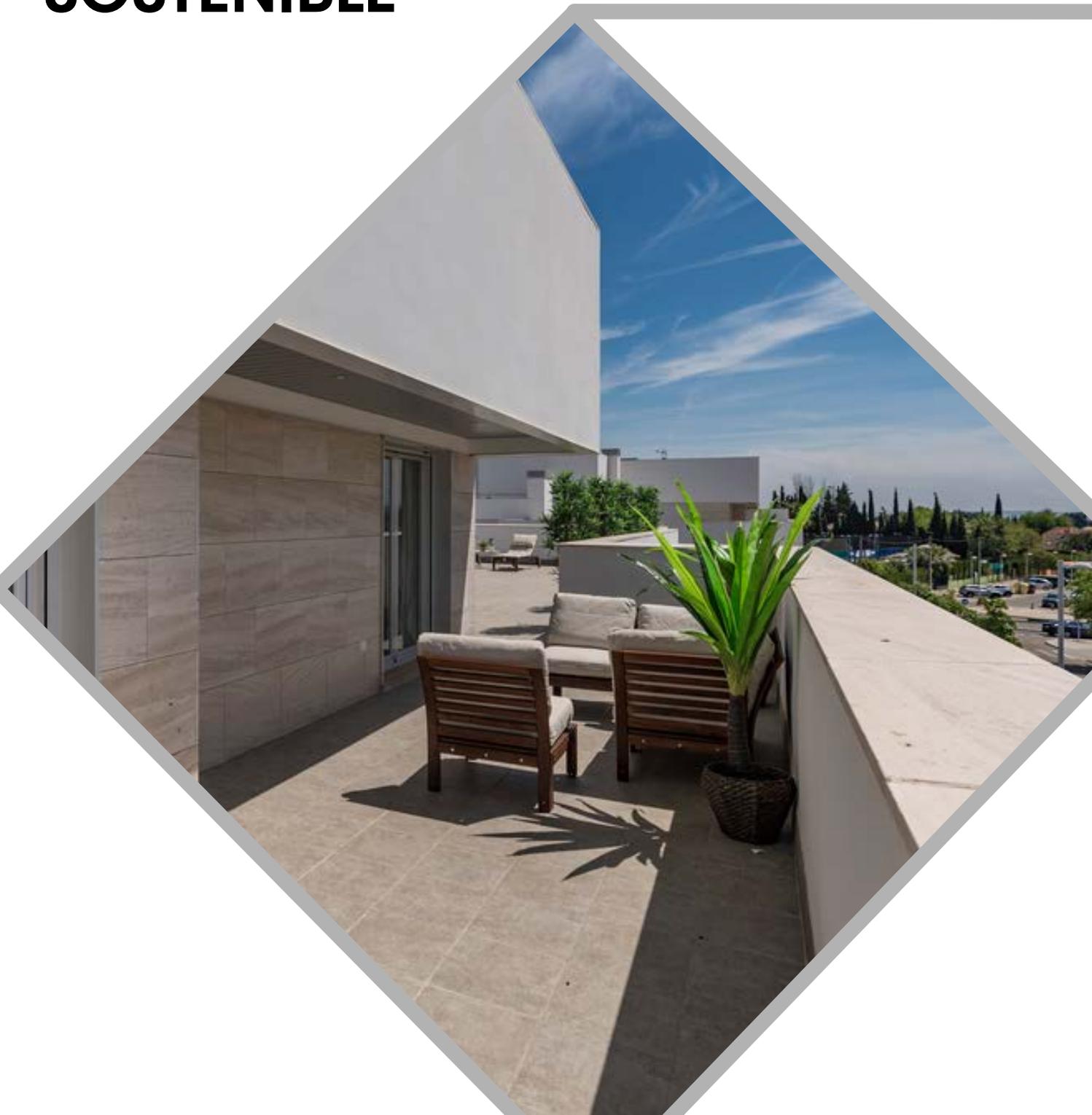
Para Neinor Homes es también muy importante la imagen de marca que da a todos los proveedores con los que trabaja. Por ello, pone a su disposición el Canal Ético para que reporten cualquier infracción en materia de ética e integridad. Además, los proveedores tienen a su disposición una aplicación informática en la que pueden **evaluar su percepción sobre Neinor Homes**.

Para los aspectos peor valorados se realiza un **plan de acción** de mejora cuyo seguimiento es realizado por la Dirección de Compras. En 2021 se han realizado **644 evaluaciones**.

Neinor Homes mantiene una comunicación fluida y continua con sus proveedores y les da la posibilidad de que evalúen su percepción sobre la compañía.

11

DESARROLLO SOSTENIBLE



11. NUESTROS GRANDES HITOS EN SOSTENIBILIDAD Y PRÓXIMOS PASOS

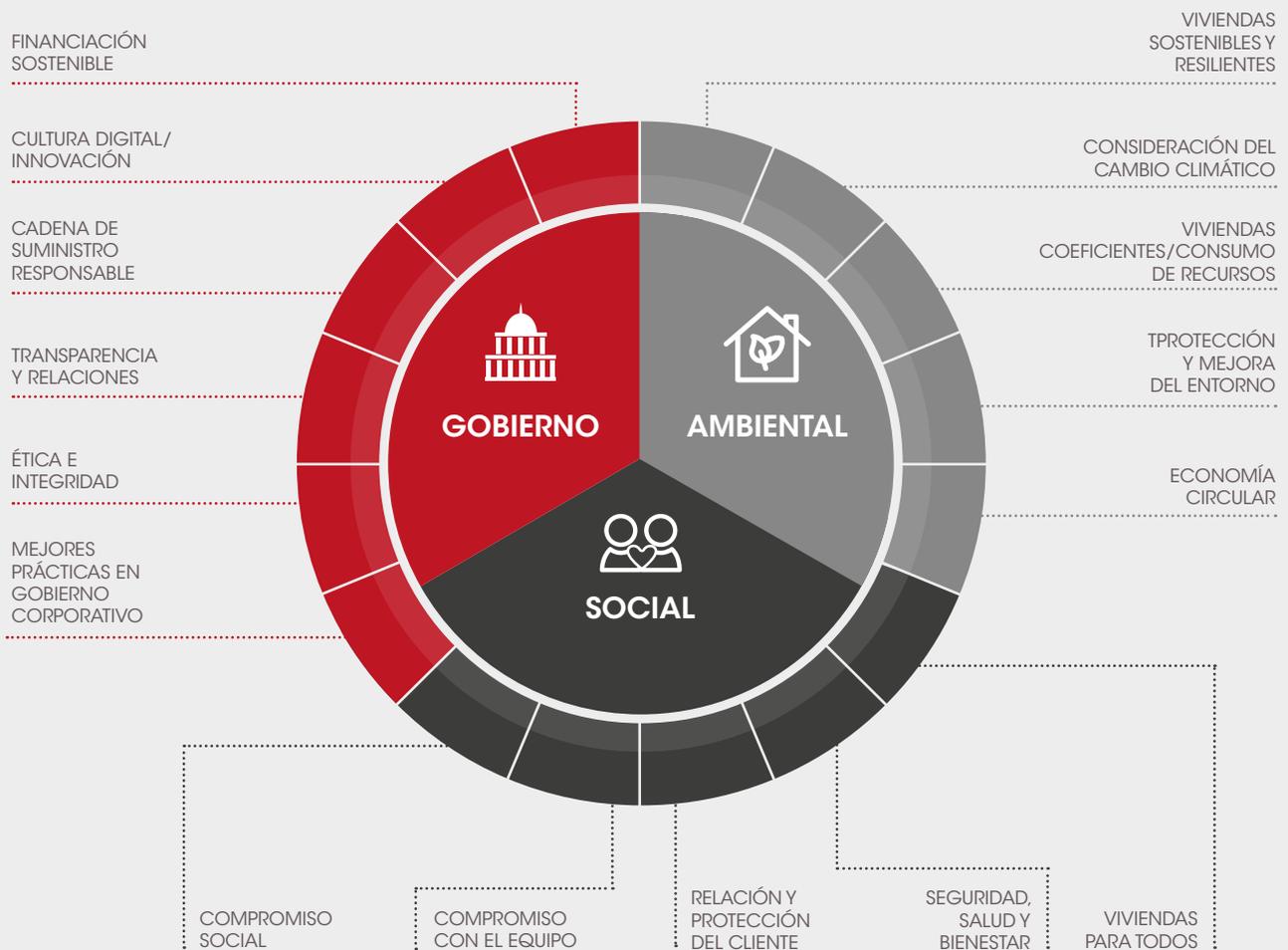
A fecha de publicación del presente Estado de Información No Financiera y siguiendo con la línea marcada por la compañía en cuanto a diversificación, crecimiento, continuidad del negocio y apuesta por la sostenibilidad, se incluyen en este punto los principales hitos alcanzados en el año en materia de sostenibilidad, nuestros próximos pasos y hechos posteriores al 31 de diciembre de 2021 que consideramos que van a contribuir a la creación de valor para todo el entorno en el que opera la compañía.

El año 2021 ha supuesto un gran avance en términos de sostenibilidad y gestión medioambiental para Neinor Homes, con la actualización y desarrollo de su **Política de Sostenibilidad**, la formación de una **Comisión de Sostenibilidad** presidida por el CEO y de la que forman parte otros miembros de la alta dirección, y la elaboración de su **Plan de Sostenibilidad 2022-2025**, que profundiza en estos valores, establece objetivos concretos a corto y medio plazo y oficializa su compromiso con la sostenibilidad.

➤ PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2022-2025

El trabajo preliminar para la elaboración del Plan de Sostenibilidad se basó en un análisis de las mejores prácticas y asuntos más relevantes en el sector promotor en materia de sostenibilidad, como el Corporate Sustainability Assessment –S&P Global; en una revisión de las mejores prácticas en la materia, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas o las recomendaciones sobre ESG de la CNMV; en un análisis de la expectativa inversora, a través de la evaluación de los requisitos ESG de proxy advisors o las directrices ESG de los mayores gestores de activos a nivel mundial; y en un trabajo activo de escucha con los empleados de la compañía.

Además de todo lo anterior, en el marco de este trabajo preliminar se analizaron los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras, recomendaciones que fueron publicadas en 2017 y que son ampliamente reconocidas internacionalmente como directrices en la materia.



El Plan de Sostenibilidad se ha desarrollado con el objetivo de transformar el modelo de promoción inmobiliaria hacia uno más sostenible, y se ha enfocado hacia la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas: minimizando el impacto de nuestra actividad en el medio ambiente, contribuyendo al desarrollo del tejido social y empresarial, así como a la reducción de las dificultades de acceso a la vivienda de muchos colectivos.

En este sentido, se ha articulado en torno a nuestros tres pilares estratégicos (o dimensiones): Ambiental, Social y Gobierno, y para definir sus líneas de acción se han tomado como referencia los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

El Plan está compuesto por 16 áreas de actuación, dentro de las que se han establecido 30 objetivos y sus correspondientes 95 líneas de acción, asignando plazos concretos y áreas responsables de su desarrollo y cumplimiento.

El Consejo de Administración lo aprobó en Septiembre e inmediatamente la compañía comenzó a trabajar en la materialización de sus objetivos. Muestra de ello son las siguientes actuaciones que se han llevado a cabo.

> MEDICIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO CORPORATIVA

DIMENSIÓN AMBIENTAL

En 2021, Neinor Homes, consciente de la importancia de tomar acción para limitar el incremento de la temperatura media global por debajo de los 1,5°C, ha calculado por primera vez en su historia, con el apoyo de un experto externo de reconocido prestigio y siguiendo las directrices del GHG Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard, la huella de carbono vinculada al desarrollo de su actividad, evaluando las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de alcance 1 (emisiones directas) y alcance 2 (emisiones indirectas derivadas del consumo eléctrico).

EMISIONES	UNIDADES	2021
Alcance 1	tCO₂e	219,08
Combustión estacionaria	tCO ₂ e	79,74
Combustión móvil	tCO ₂ e	137,25
Fuga de gases refrigerantes	tCO ₂ e	2,09
Alcance 2	tCO₂e	131,10
Consumo de electricidad (<i>market-based</i>)	tCO ₂ e	131,01
Total emisiones (alcance 1 + 2)	tCO₂e	350,09
Emisiones compensadas	tCO ₂ e	351,00
Intensidad de emisiones	tCO ₂ e/vivienda vendida	0,12

Una vez identificadas las categorías de emisión materiales para la compañía, se ha realizado un screening o primera evaluación de categorías y un cálculo preliminar de las emisiones de alcance 3, es decir del resto de emisiones indirectas de GEI que se producen a lo largo la cadena de valor de la compañía.

CATEGORÍA DE ALCANCE 3	ANÁLISIS SCREENING*	
Compra de productos y servicios	Relevante (calculado)	✓
Compra de bienes de capital	No relevante (no calculado)	✗
Actividades relacionadas con el combustible y la energía no incluidas en alcance 1 y 2	No relevante (calculado)	✓
Transporte aguas arriba	No relevante (calculado)	✗
Generación de residuos	Relevante (calculado)	✓
Viajes de negocios	No relevante (calculado)	✗
Transporte in-itinere	No relevante (calculado)	✗
Alquiler de activos aguas arriba	No aplica	NA
Transporte aguas abajo	No aplica	NA
Procesamiento de productos vendidos	No aplica	NA
Uso de los productos vendidos	Relevante (calculado)	✓
Fin de vida de los productos vendidos	Relevante (calculado)	✓
Alquiler de activos aguas abajo	Relevante (calculado)	✓
Franquicias	No aplica	NA
Inversiones	No aplica	NA

* Las categorías marcadas con tick serán calculadas con mayor detalle y serán incluidas en las próximas memorias de sostenibilidad. El resto de las categorías se han considerado no relevantes por representar menos del 1% de las emisiones del alcance 3.

Además, hemos diseñado un cuestionario para evaluar el estado de madurez de nuestros principales proveedores en materia de cambio climático con el fin de identificar acciones colaborativas para reducir las emisiones asociadas a la cadena de valor.

A fecha de publicación de este EINF Neinor Homes ha compensado el 100% de las emisiones de GEI asociadas a sus operaciones a través de la compra de créditos de carbono en el mercado voluntario, seleccionando para ello el proyecto de "Micro-centrales eléctricas en Nepal", acreditado por la UNFCCC (Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático). Este proyecto ha sido seleccionado teniendo en cuenta tanto sus co-beneficios ambientales y sociales como la generación de empleo directo e indirecto, el aumento del suministro eléctrico en la región y la reducción del uso de combustibles fósiles.

Además de compensar nuestras emisiones, con nuestra colaboración con este proyecto, estamos contribuyendo con los ODS 1, 3, 7 y 13.



Administrador del Registro del país Spain

Transacción

Identificador de la transacción: ES1065798

Tipo de transacción: 04-00 Cancelación de unidades de Kioto

Estado de la transacción: 4-Completada

Identificador de cuenta de origen: ES-121-1003700-0-80
Global Factor Commodity Trading, S.A.U.

Tipo de cuenta de origen: Cuenta personal en el registro nacional

Identificación de la cuenta de destino: ES-230-5021999-2-81

Tipo de cuenta de destino: Cancelación voluntaria

Fecha de inicio: 15/02/2022 12:21 CET

Fecha de aprobación: 15/02/2022 12:24 CET

Última actualización: 15/02/2022 12:25 CET

Observaciones: Compensación de emisiones 2020 Neinor Homes

Tipo de unidad	Proyecto	Eligibility	Cantidad
RCE	NP3653	No admisible	351



> MEDICIÓN DEL IMPACTO SOCIAL

DIMENSIÓN SOCIAL

En la última década, el impacto medioambiental de las compañías ha sido el principal eje de los compromisos en materia de sostenibilidad. Si bien los asuntos medioambientales han sido, y seguirán siendo, críticos en la consecución de los ODS, **el impacto social está convirtiéndose en un tema cada vez más importante en la agenda empresarial**, especialmente tras la presentación, en julio de 2021, del borrador de la **Taxonomía Social de la Unión Europea**, en el que parece claro que la clasificación de actividades contribuirá significativamente a impulsar la inversión sostenible y responsable con foco en aspectos sociales.

Como parte del compromiso de Neinor Homes con sus Grupos de Interés y consciente de su **capacidad de impacto tanto social como medioambiental**, la Alta Dirección de la compañía ha apostado por la búsqueda de elementos que permitan medir y gestionar este impacto como fuente para tomar mejores decisiones estratégicas y así maximizar su contribución a la sociedad.

En esta línea, la compañía, con el apoyo de un experto externo de reconocido prestigio, ha lanzado un **proyecto ambicioso y pionero en el sector** que tiene como objetivo **medir el impacto de sus promociones**. Para ello se apoya en el marco del **Impact Management Project (IMP)**, asociación mundial pionera en medición de impacto que aglutina muchos de los estándares y guías internacionales disponibles.

A partir de un proceso interno de identificación y priorización de impactos, que ha involucrado tanto al Comité de Dirección como a personas clave de la organización, Neinor Homes ha desarrollado una herramienta propia basada en estándares internacionales, que permite la cuantificación del impacto que la compañía genera en sus Grupos de Interés.

La medición de este impacto se enmarca en tres grandes dimensiones:

1

HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL

Incorpora la contribución que la compañía tiene en la salud, bienestar y estilo de vida de las personas que habitan las viviendas construidas y diseñadas por ella. La medición y gestión del impacto contribuye a asegurar la creación de comunidades de vecinos saludables, sostenibles y donde se promueva el bienestar de las familias en un ambiente de calidad.

2

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y EL DESARROLLO LOCAL

Neinor Homes contribuye al desarrollo económico de los municipios en los que opera, siendo un actor relevante en el impulso y la regeneración de los barrios en los que están ubicadas las promociones.

3

EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

contribuye a los objetivos de la Unión Europea que promueven la transformación urbana hacia un modelo sostenible, más eficiente y con una mayor adaptabilidad frente al cambio climático.

HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL



La dirección de Neinor Homes, cuya implicación y compromiso con este proyecto es total, pretende que a través del mismo la compañía sea un referente para impulsar la transformación del sector inmobiliario hacia modelos más inclusivos y sostenibles, **consolidando el liderazgo de la compañía en materia de sostenibilidad.**

> MEJORES PRÁCTICAS EN GOBIERNO CORPORATIVO

DIMENSIÓN GOBIERNO

El Consejo de administración tiene el firme compromiso de que Neinor Homes sea un referente en ESG para las empresas del sector, inspirando con su ejemplo y ayudando a desarrollar su actividad de la mejor manera posible para el entorno y las personas.

Por eso, de cara a una mayor transparencia y mejora continua en el Gobierno de la compañía, en el ejercicio 2021 ha solicitado al área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento un análisis de las mejores prácticas en la elaboración del Informe anual de remuneraciones y de la Política de remuneración de consejeros.

En este sentido, el Consejo ha revisado y actualizado su "Política de remuneración de los miembros del Consejo" teniendo en cuenta todas las recomendaciones reflejadas en el análisis realizado por GRC, entre las que desataca la inclusión de parámetros de rendimiento no financiero que apliquen a la retribución variable anual de sus Consejeros Ejecutivos.

La Política ha sido aprobada por el Consejo de Neinor Homes el 23 de febrero de 2022 y será presentada para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se celebrará el 13 de Abril de 2022.

> AFFORDABILITY

DIMENSIÓN SOCIAL

Neinor Homes, consciente de que uno de los principales problemas de España es el acceso a la vivienda, que está directamente relacionado con el problema laboral del país, ha querido buscar una fórmula para intentar mitigarlo. Por eso, en 2021 ha llevado a cabo 3 acciones encaminadas a tal fin:

- Lanzamiento de la nueva línea de producto **Neinor Essential**, surgida tras la fusión con Quabit Inmobiliaria, con el objetivo de dotar de una oferta residencial de calidad a todos los segmentos de la población, acercando un producto con la calidad habitual de Neinor a un segmento del mercado que tradicionalmente ha tenido dificultades de acceso a la vivienda.

Desde la creación de esta línea, enmarcada en viviendas con algún tipo de protección o con precios más asequibles a los ofrecidos en mercado (por debajo de 200.000 €), el 9 de Febrero de 2022 se ha entregado la promoción de viviendas de protección oficial "Velilla Homes", compuesta por 90 viviendas en régimen de Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB) y de Protección Pública Limitada (VPPL).

- Consolidación y crecimiento de su línea de alquiler **Neinor Rental**, mediante el cierre de la operación de adquisición iniciada en 2020 de un portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado) compuesto por 9 edificios residenciales (391 viviendas), y la integración de Renta Garantizada, adquirida en 2020, que nos permite la gestión del alquiler de activos propios (promociones de obra nueva destinada a alquiler incorporadas en 2021) y de terceros, incluida la gestión de carteras vendidas a Family Offices.

- **Colaboración público-privada** mediante la alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027.

Esta operación nos permite ofrecer a determinados sectores de población el acceso a una vivienda de alquiler, siendo la primera promotora en alcanzar un acuerdo de colaboración público-privado de gran entidad, con un elevado volumen de viviendas.

Nos gustaría concluir este punto destacando que de las 2.880 viviendas* de obra nueva entregadas en 2021, que han generado unos ingresos de 879 millones de €, el 12,7 % de estos ingresos, 111,8 millones de €, corresponden a la venta de 695 viviendas con precios de venta más asequibles que la media del mercado.

Adicionalmente, también queremos destacar el alto nivel de concienciación y compromiso de Neinor Homes con este punto, habiéndose marcado en su Plan de Sostenibilidad como objetivos a cumplir entre 2022 y 2025:

- Impulsar la construcción de viviendas de protección social para la venta (vivienda protegida) (10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología).
- Fomentar e Impulsar los acuerdos público-privados para el desarrollo y construcción de vivienda destinada al alquiler social (10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología)
- Incorporar una nueva línea de viviendas con precios más asequibles a los ofrecidos en mercado en localizaciones bien comunicadas y con servicios dotacionales y asistenciales de calidad (Neinor Essentials) e impulsar la construcción de dichas promociones (10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología).

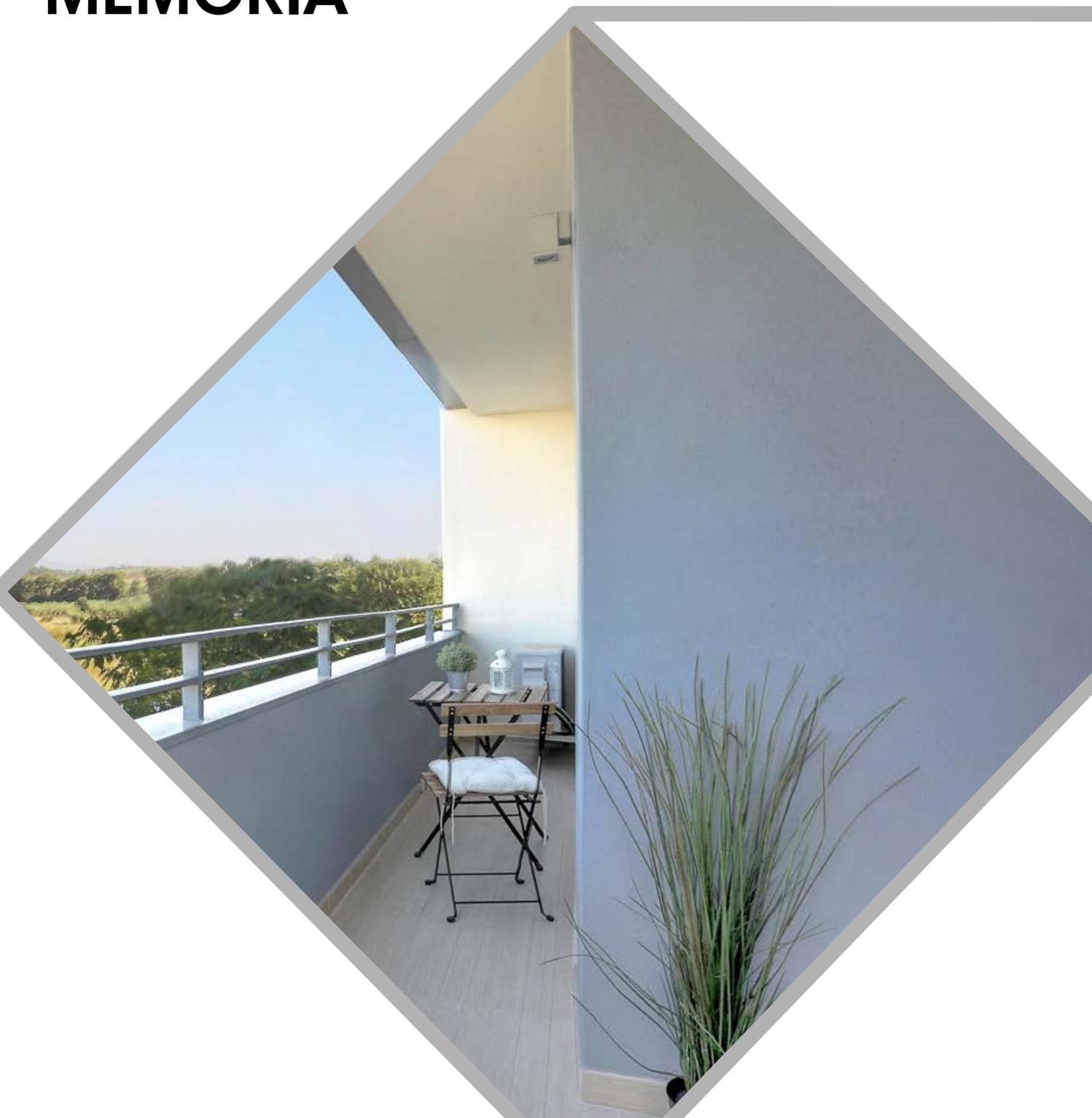
*El término vivienda hace referencia sólo a unidades principales. No se tienen en cuenta anejos ni elementos como plazas de garaje o trasteros que se comercialicen por separado.

Promoción de viviendas de protección oficial "Velilla Homes" de la nueva línea de producto **Neinor Essential**



12

ACERCA DE ESTA MEMORIA



ALCANCE DE LA INFORMACIÓN

Neinor Homes presenta por cuarta vez su Memoria de Sostenibilidad, en esta ocasión correspondiente al ejercicio 2021, bajo las directrices contenidas en la Guía de la Global Reporting Initiative (GRI). El objetivo de la Memoria es dar respuesta tanto al compromiso de divulgación sobre sus actividades, como a la voluntad de rendir cuentas ante sus grupos de interés y la sociedad. La información incluida en la Memoria se circunscribe al ejercicio 2021.

Para facilitar la comprensión del negocio y evaluar el desempeño de Neinor Homes en diferentes ámbitos en la actualidad, se alude también a las cifras y hechos acontecidos en el año anterior, ofreciendo así una perspectiva de análisis más amplia. La información a futuro que se ofrece en la presente Memoria responde a un análisis del contexto actual y su evolución esperada, no comprometiendo dichos objetivos a su consecución.

La información incluida en la Memoria se complementa con otros documentos corporativos que pueden ser de interés para ampliar información y que están disponibles en la página web **www.neinorhomes.com**

CUENTAS
ANUALES 2021

INFORME ANUAL
DE GOBIERNO
CORPORATIVO 2021

CÓDIGO ÉTICO

POLÍTICA DE
SOSTENIBILIDAD

PLAN DE
SOSTENIBILIDAD
2022-2025

ESTÁNDARES DE REPORTING UTILIZADOS

La presente Memoria ha sido elaborada tomando como referencia las directrices establecidas en la Guía de la *Global Reporting Initiative* para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad en su versión *GRI Standards*, de acuerdo con la opción de conformidad esencial. La selección de aspectos relevantes se ha llevado a cabo en base a los resultados del nuevo análisis de materialidad realizado en 2021 y que se explica a continuación.

Además, con el objetivo de que Neinor Homes continúe siendo una de las compañías de referencia en su sector, esta Memoria se ha elaborado en línea con las recomendaciones y las mejores prácticas establecidas por *EPRA Sustainability (European Public Real Estate Association)*. En la tabla de indicadores GRI de desempeño incluida al final de la Memoria se indican las páginas en las que se aporta la información relacionada.

Por último, también en su elaboración se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Ley 11/2018 de 28 de diciembre, de información no financiera y diversidad. Aunque en años pasados esta ley no resultaba de aplicación para Neinor Homes, la compañía ha estado publicando en base a ella y auditándose, porque lo ha considerado una buena práctica. 2021 es el primer año en el que esta Ley aplica a la compañía.

PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MEMORIA E IDENTIFICACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS

Para la elaboración de esta Memoria, Neinor Homes ha llevado a cabo una revisión del análisis de materialidad que refleja los temas más relevantes para la compañía de acuerdo con su gestión interna y las expectativas de sus Grupos de Interés. Esta revisión ha consistido en el análisis de diversas fuentes de información que aportan la percepción externa de la compañía, cotejada asimismo con la visión estratégica interna de Neinor Homes en base a las principales líneas del Plan de Sostenibilidad 2022-2025. El compromiso que adquiere Neinor Homes en su Plan de Sostenibilidad pivota sobre las siguientes palancas:

La Sostenibilidad vinculada al negocio, construyendo viviendas sostenibles y resilientes, realizando análisis del ciclo de vida de nuestras promociones, reduciendo y compensando las emisiones de la compañía, apostando por la regeneración urbana, reduciendo y valorizando los residuos de la construcción y protegiendo la biodiversidad de las zonas en las que llevamos a cabo nuestra actividad.

La Sostenibilidad "desde dentro", estando alineados con los mejores estándares de gobierno, manteniendo y fortaleciendo las responsabilidades ESG de los órganos de gobierno, asegurando la ética e integridad de la compañía, y participando y trasladando a los grupos de interés nuestros progresos detallados en materia ESG.

El compromiso con la sociedad, mejorando el problema de acceso a la vivienda, desarrollando y fomentando iniciativas de acción social y compromiso con las comunidades y en materia de derechos humanos, mejorando la seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes y escuchando activamente a nuestros grupos de interés.

También se han tenido en cuenta las principales expectativas de los Grupos de Interés identificadas en el anterior ejercicio. Neinor Homes considera que sus Grupos de Interés son todos aquellos que se ven afectados directa o indirectamente por el desarrollo de su actividad empresarial y, por lo tanto, también tienen la capacidad de afectar directa o indirectamente al desarrollo de la misma. Bajo esta premisa, se consideran Grupos de Interés a los inversores y accionistas, clientes, empleados, proveedores y a la sociedad en general. Se aporta más información en el apartado "5.5. La importancia de la comunicación con nuestros Grupos de Interés" de esta Memoria.

Tomando el diálogo con los grupos de interés como base, y a través del análisis de otras fuentes de información, Neinor Homes identificó una relación de asuntos que tuvieron en cuenta las expectativas de los grupos de interés en base a su relación con diferentes áreas de la compañía. Esos asuntos fueron asimismo valorados en función de la relevancia interna para la propia compañía.



Como resultado de la valoración de la relevancia de los diferentes asuntos, se identificaron los que presentan una mayor relevancia para Neinor Homes. Tras la revisión del análisis de materialidad no se han identificado temas adicionales a los identificados en 2020. En la siguiente tabla se muestra la relación entre estos asuntos y los aspectos considerados por la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad del *Global Reporting Initiative*:

ASPECTOS RELEVANTES PARA NEINOR HOMES	ASPECTOS GRI STANDARDS
Transparencia	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de la organización • Participación de los grupos de interés • Desempeño económico
Ética e integridad	<ul style="list-style-type: none"> • Ética e integridad • Anticorrupción • Política pública • Competencia desleal • Cumplimiento socioeconómico • Diversidad e igualdad de oportunidades • No discriminación
Buen Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategia • Perfil de la organización • Cumplimiento Ambiental • Gobernanza
Estrategia de innovación aplicada a productos y servicios, tecnología y digitalización	<ul style="list-style-type: none"> • Salud y seguridad de los clientes • Marketing y etiquetado • Formación y enseñanza
Liderazgo e influencia sectorial con GGII	<ul style="list-style-type: none"> • Participación de los grupos de interés
Atención al cliente	<ul style="list-style-type: none"> • Privacidad del cliente • Marketing y etiquetado
Reputación corporativa y valor de marca sostenible	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de la organización
Salud y seguridad laboral	<ul style="list-style-type: none"> • Salud y seguridad en el trabajo
Sostenibilidad económica e inversión responsable	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategia • Cumplimiento socioeconómico

ASPECTOS RELEVANTES PARA NEINOR HOMES**ASPECTOS GRI STANDARDS**

Valor añadido del producto

- Salud y seguridad de los clientes
- Marketing y etiquetado

Gestión del capital humano, atracción y retención del talento

- Perfil de la organización
- Empleo
- Formación y enseñanza

Reporting corporativo

- Prácticas para la elaboración de informes

Relación estratégica con proveedores

- Prácticas de adquisición
- Evaluación ambiental de proveedores
- Evaluación social de los proveedores

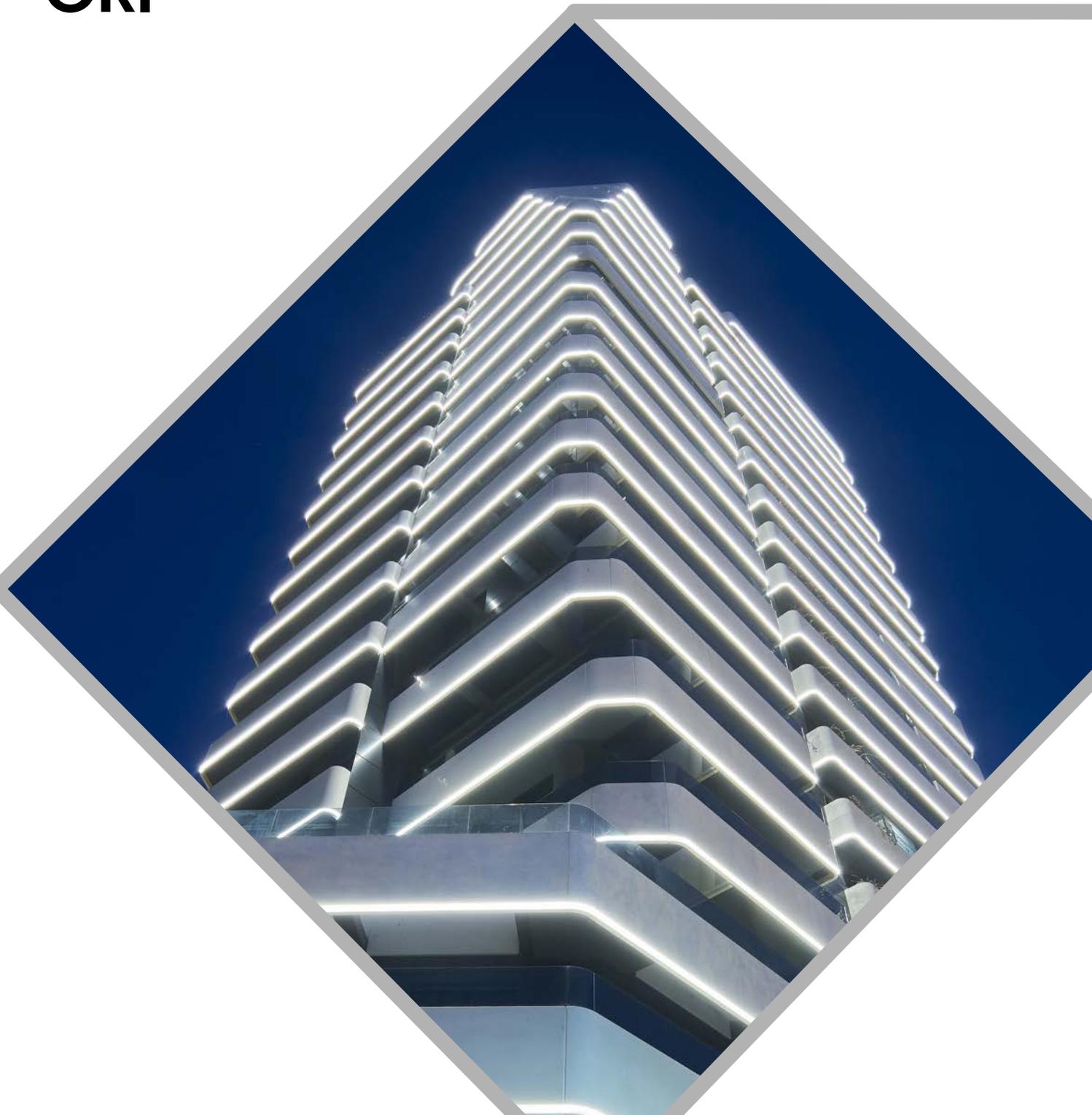
Sistema de aprovisionamiento responsable

- Prácticas de adquisición
- Materiales
- Energía
- Efluentes y residuos
- Evaluación ambiental de proveedores
- Evaluación social de los proveedores

En el proceso de elaboración de la presente Memoria han estado implicadas las diferentes direcciones, coordinadas y lideradas por el área de GRC que es la responsable de la sostenibilidad de la compañía, asegurando la precisión y completitud de la información reportada. Cabe destacar también que la presente Memoria se publica junto con la información financiera del ejercicio, facilitando a los Grupos de Interés su consideración junto con el resto de información relevante de la compañía.

13

CONTENIDOS
GRI



CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018 IN	Estándar GRI utilizado	EPRA Sustainability Performance Measures	Referencia (Página)
MODELO DE NEGOCIO			
Nombre de la organización	102-1, 102-2, 102-5, 102-7, 102-16, 102-45	N/A	4 - 10, 20 - 23, 26 - 27
	102-14	N/A	12 - 13
	102-3	N/A	Calle Ercilla nº24, Bilbao
Organización y estructura	102-18, 102-22, 102-23, 102-24	Gov-Board	41 - 49
Presencia geográfica	102-4, 102-6	N/A	23, 29
Objetivos y estrategias	102-15	N/A	54 - 59
Principales factores y tendencias que afectan a la evolución futura	102-15	N/A	15 - 18, 26 - 27
			54 - 59
ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE RIESGOS			
Descripción de las políticas que aplica la compañía	102-35, 103-1	N/A	42 137 - 140
Resultados de las políticas que aplica la compañía	103-2, 103-3	N/A	15 - 18, 20 - 21, 26 - 29, 41 - 64
Principales riesgos relacionados con cuestiones vinculados a las actividades de la compañía	102-15	N/A	54 - 59, 138 - 140
PERFIL DEL INFORME DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA			
Marco de Reporting utilizado	Estándares GRI, 101	Inversores y accionistas	137
Análisis de materialidad	102-44, 102-46, 102-47	N/A	138 - 140
Perfil del informe	102-48, 102-50, 102-54	N/A	137 - 140 No se ha reexpresado información relevante con respecto al año pasado
	102-52	N/A	Anual
	102-53	N/A	sustainability@neinorhomes.com alvaro.conde@neinorhomes.com
CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES			
GESTIÓN AMBIENTAL			
Efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, en la salud y la seguridad	102-15, 102-29, 308-2	N/A	34 - 37
			54 - 59 121 - 125
Procedimientos de evaluación o certificación ambiental	102-11, 102-29	N/A	34 - 37
Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	102-29	N/A	34 - 37
Aplicación del principio de precaución	102-11	N/A	34 - 37
Cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	307-1	N/A	No se han recibido multas ni sanciones en 2021

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018 IN	Estándar GRI utilizado	EPRA Sustainability Performance Measures	Referencia (Página)
CONTAMINACIÓN			
Medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones de carbono que afectan gravemente al medio ambiente. Cualquier otra forma de contaminación atmosférica	103-2, 103-3	N/A	34 - 37, 77 - 78, 130 - 131
ECONOMÍA CIRCULAR Y PREVENCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS			
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	103-2, 103-3, 306-3	Waste - Abs	34 - 37 8.3 Sostenibilidad ambiental y salud en las viviendas
Acciones para combatir el desperdicio de alimentos			Tal y como se deriva del apartado 12. Acerca de este informe, el desperdicio de alimentos no se ha considerado material en el Grupo
USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS			
Consumo de agua y el suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales. Medidas para uso responsable	303-3	N/A	34 - 37 77 - 78
Consumo de materias primas. Medidas para uso responsable	301-1	N/A	34 - 37 77 - 78
Consumo directo e indirecto de energía. Medidas para mejorar la eficiencia energética. Uso de energías renovables	302-1, 302-5	Elec - Abs	34 - 37 77 - 78
CAMBIO CLIMÁTICO			
Emisiones de Gases de Efecto Invernadero. Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del Cambio Climático. Objetivos de reducción de gases de efecto invernadero	103-2, 103-3	N/A	34 - 37, 77 - 78 130 - 131
BIODIVERSIDAD			
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad. Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	103-2, 103-3	N/A	15 - 18, 77 - 78, 119 - 120
CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL			
EMPLEO			
Número total y distribución de empleados por sexo, edad, país y clasificación profesional	102-7, 102-8, 405-1b	Diversity - Emp	92 - 93, 100 - 102
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo	102-8	N/A	92 - 93, 100 - 102
Promedio anual de contratos indefinidos, temporales y a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	102-8	N/A	92 - 93, 100 - 102
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	401-1	Emp - Turnover	100 - 101
Remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	102-35, 102-36, 405-2	N/A	95 - 99

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018 IN	Estándar GRI utilizado	EPRA Sustainability Performance Measures	Referencia (Página)
Brecha Salarial	405-2	N/A	95 - 99
Remuneración de puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad	202-1	N/A	95 - 99
Remuneración media de consejeros y directivos	102-35, 102-36 405-1 a, 405-2	Diversity - Emp	44 - 48 94 - 99
Implantación de medidas de desconexión laboral	103-2, 103-3	N/A	104 - 106
Empleados con discapacidad	405-1.b	Diversity - Emp	99
ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO			
Organización del tiempo de trabajo	103-2, 102-41	N/A	104 - 106
Número de horas de absentismo	403-9a Lesiones por accidente laboral	N/A	107
Medidas para facilitar la conciliación	401-3	N/A	104 - 106
SEGURIDAD Y SALUD			
Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7	H&S- Emp H&S - Asset	107 - 109, 121 - 125
Accidentes de trabajo (frecuencia y gravedad) desagregado por sexo ¹	403.9 b Lesiones por accidente laboral	N/A	124 - 125
Enfermedades profesionales desagregadas por sexo ²			
RELACIONES SOCIALES			
Organización del diálogo social	102-41, 403-1	N/A	108 - 110
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	102-41	N/A	93, 107- 109
Balance de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y seguridad en el trabajo	403-1	N/A	93
FORMACIÓN			
Políticas implementadas en el campo de la formación	404-2	N/A	100, 103
Cantidad total de horas de formación por categorías profesionales ³	404-1	Emp-Training	103
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	102-2, 102-3	N/A	73 - 76

⁽¹⁾ Los índices de siniestralidad se refieren a contratistas asociadas a las obras de Neinor, no a empleados propios. No se desagrega por género dado que la mayoría de profesionales que trabajan en las obras son hombres.

⁽²⁾ No se facilita información de enfermedades profesionales.

⁽³⁾ No se detallan las horas de formación por categoría profesional, al haber sido las mismas proporcionales en todas las categorías

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018 IN	Estándar GRI utilizado	EPRA Sustainability Performance Measures	Referencia (Página)
IGUALDAD			
Medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres	405-1	Diversity - Emp	94 - 99
Planes de igualdad y medidas adoptadas para promover el empleo	405-1	Diversity - Emp	94 - 99
Protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo	405-1	Diversity - Emp	94 - 99
La integración y accesibilidad universal de las personas con discapacidad	405-1	Diversity - Emp	94 - 99
Política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	406-1	Diversity - Emp	94 - 99 En 2021 no se han dado casos de discriminación ni denuncias por discriminación.
INFORMACIÓN SOBRE EL RESPETO A LOS DERECHOS HUMANOS			
Aplicación de procedimientos de debida diligencia en derechos humanos	102-16	N/A	4, 22, 52 - 53
Prevención de los riesgos de vulneración de los derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos	414-1	N/A	52 - 53, 94 - 99, 117 - 118
Denuncias por casos de vulneraciones de derechos humanos	406-1	N/A	En 2021 no se han dado casos de discriminación ni denuncias por discriminación.
Promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la OIT relacionadas con el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva, la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación, la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio y la abolición efectiva del trabajo infantil	102-2, 102-3, 414-1	N/A	52 - 53, 94 - 99, 117 - 118
INFORMACIÓN RELATIVA A LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO			
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	102-16, 205-2, 205-3, 206-1, 415-1	N/A	4, 22, 60 - 62 En 2021 no se han detectado casos de corrupción. En 2021 no se han recibido reclamaciones por competencia desleal. El Código Ético de Neinor Homes prohíbe cualquier tipo de contribución a partidos políticos y/o representantes políticos. EN 2021 no se han identificado incumplimientos del Código Ético en relación a estos aspectos.
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	102-16, 205-3	N/A	4, 22, 62
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	201-1, 102-12	N/A	33, 111 - 114

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018 IN	Estándar GRI utilizado	EPRA Sustainability Performance Measures	Referencia (Página)
INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD			
COMPROMISOS DE LA EMPRESA CON EL DESARROLLO SOSTENIBLE			
Impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	204-1, 203-1	N/A	30, 117
Impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y el territorio	413-1, 201-1	N/A	30, 111 - 114
Relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades de diálogo con estos	102-40, 102-42, 102-43, 102-12, 413-1	N/A	38 - 39, 109 - 114 137 - 140
Acciones de asociación o patrocinio	102-13	N/A	33
SUBCONTRATACIÓN Y PROVEEDORES			
Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	308-1, 414-1	N/A	117 - 118
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental	102-9, 102-10, 204-1, 308-1, 414-1	N/A	119 - 125
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de las mismas	308-2, 414-1, 414-2	N/A	119 - 126
CONSUMIDORES (NUESTROS CLIENTES)			
Medidas para la salud y seguridad de los consumidores	416-1, 417-1	H&S- Asset	28, 74 - 75, 77 - 78
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de las mismas	416-2; 418-1	H&S- Comp	52 - 53, 71 En 2021 no se han recibido denuncias por incumplimiento en salud y seguridad de los productos y servicios.
INFORMACIÓN FISCAL Y TRANSPARENCIA			
Beneficios obtenidos por país	207-1, 207-2, 207-3	N/A	30, 64
	207-4b.vi, 201-1	N/A	
Impuestos sobre beneficios pagados	207-1, 207-2, 207-3	N/A	30, 64
	207-4b.viii, 201-1	N/A	
Subvenciones públicas recibidas	201-4	N/A	30



Neinor

HOMES

