

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 22 de febrero de 2023, 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 2022, formuladas por el Consejo de Administración en su referida reunión de 22 de febrero de 2023 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, 22 de febrero de 2023

D. Ricardo Martí Fluxá
Presidente del Consejo

D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara
Consejero Delegado

D. Juan 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 Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2022, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera e Informe de Gestión
Consolidado

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Neinor Homes, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias inmobiliarias “development”

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y terminadas clasificadas como “development”, distribuidas por todo el territorio nacional, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.125 millones de euros.

El Grupo valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza estudios internos y de terceros expertos ajenos a la entidad para determinar el valor de mercado de sus existencias.

La determinación del valor de mercado de las existencias inmobiliarias constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que el método residual dinámico, que es el método de valoración generalmente aplicado a estos activos, requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de existencias inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Para la determinación del valor recuperable de los activos, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias “development”.

En este sentido, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los cálculos realizados, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría, para lo cual, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados. A estos efectos, se ha realizado una valoración masiva automática de los activos “development” disponibles en la cartera del Grupo al cierre del ejercicio 2021, tomando en consideración distintas variables que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración, así como una valoración individualizada acorde a RICS de una muestra de activos con el objetivo de verificar esta valoración masiva. Asimismo, para una muestra de activos, en bases selectivas, hemos revisado que los inputs técnicos utilizados por la

significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Dirección del Grupo y por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos tasados.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación con estos aspectos, que se incluyen en las notas 4.7, 6, 9 y 13 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a la valoración de existencias ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Reconocimiento de ingresos de activos inmobiliarios

Descripción

Las ventas de activos inmobiliarios del Grupo suponen la práctica totalidad de la cifra de negocio consolidada y corresponden principalmente con ventas a particulares donde los procesos y los contratos se encuentran altamente estandarizados.

El reconocimiento de estos ingresos, bajo las condiciones y términos normales del Grupo no resulta complejo, y no da prácticamente lugar a cuentas por cobrar ya que el cobro de las ventas se produce en el momento de la escrituración.

Asimismo, la cifra de ventas de activos inmobiliarios es considerada, tanto cuantitativamente como cualitativamente parámetro clave del rendimiento del Grupo.

Por este motivo hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la comprobación del diseño e implementación, así como la eficacia operativa de los controles relevantes que soportan la ocurrencia de las ventas a través de contratos, así como el procedimiento de contabilización y registro de las ventas.

Adicionalmente, para una muestra representativa de dichos contratos, en bases selectivas, hemos analizado si los ingresos se encuentran debidamente registrados teniendo en consideración los términos y obligaciones contractuales con los compradores, incluyendo la transferencia efectiva de la propiedad y la comprobación de los cobros percibidos por el Grupo o la fiabilidad de la previsión de cobro de los importes aplazados.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación con estos aspectos, que se incluyen en las notas 4.14, 6 y 23.1 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a la ocurrencia en el reconocimiento de ingresos de activos inmobiliarios ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 8 y 9 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL, con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2022 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 22 de febrero de 2023.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de abril de 2022 nos nombró como auditores del Grupo por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Iñigo Úrculo

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21794

22 de febrero de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 03/23/00413

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.22	31.12.21 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.22	31.12.21 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio		4.470	4.473	<i>Fondos Propios</i>		923.497	943.385
Otros activos intangibles	7	8.844	9.079	Capital social	16.1	736.775	799.886
Activos por derecho de uso	10 y 18.2	669	2.058	Prima de emisión		63	3.493
Inmovilizado material	8	6.644	6.223	Reserva legal	16.2	6.209	5.570
Inversiones inmobiliarias	9	143.669	105.632	Reservas de la Sociedad Dominante	16.2	61.306	64.920
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	11 y 24	599	601	Acciones propias		(57.994)	(40.205)
Participaciones en negocios conjuntos	2.8	5.968	6.000	Otras reservas		3.868	1.565
Activos financieros no corrientes	4.10 y 12	29.575	8.279	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	16.2	76.999	5.123
Activos por impuesto diferido	2.8 y 21.3	94.773	98.319	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		96.271	103.033
Total activo no corriente		295.211	240.664	<i>Ajustes por cambios de valor</i>		3.669	-
				Otros ajustes por cambios de valor		3.669	-
				Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante		927.166	943.385
				Intereses minoritarios		2.843	1.111
				Total patrimonio neto	16	930.009	944.496
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones		659	659
				Deudas con entidades de crédito	18	68.361	44.815
				Otros pasivos financieros	19	274.475	298.261
				Pasivos por impuesto diferido	21.3	18.126	5.130
				Total pasivo no corriente		361.621	348.865
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	32.561	-	Provisiones	17	42.875	56.048
Existencias	13	1.129.107	1.322.683	Deudas con entidades de crédito	18 y 24	128.666	213.946
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14	49.696	70.733	Otros pasivos financieros	19	5.022	6.391
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	11 y 24	8.813	8.914	Deudas con empresas asociadas a corto plazo		310	175
Activos financieros corrientes	4.10 y 12	17.550	5.906	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20 y 24	221.421	255.319
Administraciones Públicas deudoras	21.3	20.113	8.164	Administraciones Públicas acreedoras	21.3	17.569	32.254
Periodificaciones a corto plazo		398	-	Otros pasivos corrientes	13 y 19	73.488	109.214
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15	227.532	309.644	Total pasivo corriente		489.351	673.347
Total activo corriente		1.485.770	1.726.044	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.780.981	1.966.708
TOTAL ACTIVO		1.780.981	1.966.708				

(*) 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 2022.

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 2022
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	23.1 y 24	763.231	914.301
Coste de las ventas	23.2 y 24	(552.111)	(671.312)
Gastos de personal	23.3	(37.219)	(35.644)
Dotación a la amortización	7, 8 y 10	(4.191)	(4.903)
Servicios exteriores	23.4	(59.223)	(65.209)
Variación de las provisiones de tráfico	23.6	2.377	(15.240)
Otros ingresos de explotación		2.058	2.727
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		54	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	2.8 y 9	24.135	16.964
Diferencia negativa en combinación de negocios	2.8	-	142
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		139.111	141.826
Ingresos financieros	18	4.078	2.131
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	18 y 24	(22.484)	(20.726)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	12	(718)	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		(433)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(27)	(83)
Participación en beneficios (pérdidas) de negocios conjuntos		(39)	(2)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		119.488	123.146
Impuesto sobre las ganancias	21.4	(22.911)	(20.291)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		96.577	102.855
Atribuible a la Sociedad Dominante		96.271	103.033
Atribuible a intereses minoritarios		306	(178)
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):			
Básica	5	1,592	1,345
Diluida	5	1,592	1,345

(*) 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 consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 2022 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.22	31.12.21 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		96.577	102.855
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 12)		4.828	-
Efecto impositivo (Nota 21)		(1.159)	-
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		3.669	-
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		100.246	102.855
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		99.940	103.033
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a intereses minoritarios		306	(178)

(*) 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 2022.

NEINOR HOMES, S.A.

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 2022 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(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	Ajustes por cambios de valor	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021 (*)	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 16)	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 16.5)	-	(37.210)	-	-	-	-	-	-	-	-	(37.210)
Otros movimientos (Notas 4.21 y 16.4)	-	-	-	-	-	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
Aplicación del resultado del ejercicio:											
A reservas	-	-	639	5.747	-	-	96.647	(103.033)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	96.271	3.669	306	100.246
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(207)	(22.170)	-	-	-	-	-	(22.377)
Distribución de dividendos (Nota 16.5)	(63.111)	(3.430)	-	(32.830)	4.381	-	-	-	-	-	(94.990)
Otros movimientos (Notas 4.21 y 16.4)	-	-	-	23.676	-	2.303	(24.771)	-	-	1.426	2.634
Saldos al 31 de diciembre de 2022	736.775	63	6.209	61.306	(57.994)	3.868	76.999	96.271	3.669	2.843	930.009

(*) 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 2022.

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 2022
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021 (*)
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		119.488	123.146
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	7, 8 y 10	4.191	4.903
Variación de otras provisiones	17	12.393	40.265
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7 y 8	(54)	-
Gastos financieros	18	22.484	20.726
Ingresos financieros	18.2	(4.078)	(2.131)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	12	718	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		433	-
Participación en (beneficios) y pérdidas de sociedades puestas en equivalencia		27	83
Participación en (beneficios) y pérdidas de negocios conjuntos		39	2
Plan de incentivos	16.4	2.828	3.582
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	9	(24.135)	(16.964)
Diferencia negativa en combinación de negocios	2.8	-	(142)
Variación de capital circulante:			
Existencias	13	147.888	136.498
Deudores comerciales y otros activos corrientes	14	8.391	(8.672)
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	19 y 20	(35.454)	10.609
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes	12 y 19	(61.817)	(54.680)
Impuesto sobre las ganancias pagado	21	(21.315)	(32.023)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		172.027	225.202
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de sociedades del grupo, neto de efectivo	2.8 y 18.2	-	19.031
Adquisición de participaciones en negocios conjuntos	2.8	-	(6.003)
Adquisición de inversiones financieras	12	(6.446)	-
Adquisición de activos intangibles y materiales	7 y 8	(2.978)	(738)
Adquisición de inversiones inmobiliarias	2.8	(1.518)	(54.190)
Cobros por enajenación de activos intangibles y materiales	7 y 8	129	-
Cobros por otras inversiones financieras a largo y corto plazo	12	4.532	-
Pagos por otras inversiones financieras a largo y corto plazo	12	(15.541)	(1.878)
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)		(21.822)	(43.778)
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros	18	230.146	605.519
Amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	18	(317.382)	(647.503)
Pago de prima de derivados	12	(11.298)	-
Intereses cobrados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas		3.669	-
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	18 y 24	(20.464)	(18.539)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto	16	(21.998)	(44.260)
Distribución de dividendos	16.5	(94.990)	(37.210)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)		(232.317)	(141.993)
Incremento / disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)		(82.112)	39.431
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		309.644	270.213
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		227.532	309.644

(*) 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 2022.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2022

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. Este contrato ha finalizado en mayo del ejercicio 2022, sin que la falta de esta renovación haya impactado significativamente en los objetivos planteados por el Grupo.

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 Ibex Small Cap desde el 13 de diciembre de 2022, 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 2022 se produjo 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 2022 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 18.2).

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 del Grupo fueron formuladas con fecha 23 de febrero de 2022 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 13 de abril de 2022.

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 2022 y 2021, 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 2022 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 2022, 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 celebrada el día 22 de febrero de 2023, 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 2022 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 2022 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 2022, 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 2022 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 2022

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 17 – 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

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2022 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 2022.

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 a la NIC 1 – Desglose de políticas contables.	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 – Desglose de políticas contables.	Modificaciones y aclaraciones de qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
NIIF 17 – Contratos de seguro y sus modificaciones.	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro. Reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero de 2023

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 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 operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023

Para las normas que entran en vigor a partir de 2023 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 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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 2022 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 (Notas 9 y 13): El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2022 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Notas 4.3 y 4.7.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 12).
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 7, 8 y 10).
4. El importe de determinadas provisiones (Nota 17).
5. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 21.5).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal (Nota 16.4).
7. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 18.1).
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 2022 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 de los ejercicios afectados. 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 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2021.

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 2022, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes:

- Con fecha 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. ha aprobado el proyecto común de fusión de Neinor Península, S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas. Tanto Neinor Península, S.L.U., como las sociedades absorbidas son sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se ha llevado a cabo mediante la absorción de las sociedades absorbidas por Neinor Península, S.L.U., con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que ha adquirido, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. El objetivo último de la fusión es racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2021, con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos consolidados, esta fusión no ha tenido efecto alguno, al tratarse de una reestructuración societaria.
- Con fecha 5 de mayo de 2022, la sociedad del Grupo Neinor Sur, S.A.U., ha elevado a público y completado la adquisición del 95% de las participaciones de Espalmador, S.L. Esta adquisición se ha llevado a cabo mediante la entrega de un suelo por parte de la sociedad del Grupo Neinor Sur, S.A.U. valorado en 7.348 miles de euros a Espalmador, S.L. para llevar a cabo la promoción de un complejo residencial de viviendas de lujo en el mismo, el cual estará compuesto por un número máximo de 50 viviendas. Asimismo, se ha establecido con Figeral, S.L., sociedad que tiene el 5% de participación sobre Espalmador, S.L. un contrato de prestación de servicios, en el cual se establece que Figeral, S.L. llevará a cabo la dirección integrada del proyecto de construcción del Complejo, y consiguiente coordinación y supervisión de la ejecución de las obras. Los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado que el registro de la operación se ha realizado 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 del suelo entregado por Neinor Sur, S.A.U.
- Con fecha 23 de agosto de 2022, se ha producido la escisión parcial de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En base a dicho proyecto común de escisión, Neinor Península, S.L.U. ha transmitido a Neinor Homes, S.A. la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Neinor Sur, S.A.U., junto con el resto de elementos patrimoniales, principales y accesorios, vinculados a dichas acciones. La aportación del Patrimonio escindido a Neinor Homes, S.A. es la escisión parcial de Neinor Península S.L.U., sin extinción de esta. A efectos consolidados, esta escisión ha supuesto una reclasificación por importe de 23.676 miles de euros entre reservas de sociedades consolidadas por integración global a reservas de la sociedad dominante.
- Con fecha 8 de septiembre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L.U. ha constituido una compañía mercantil unipersonal de responsabilidad limitada denominada Sky Rental Homes Propco, S.L.U. Asimismo, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Neinor Homes, S.A. ha constituido la sociedad Rental Homes Holdco, S.L.U. Adicionalmente, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L.U. ha constituido las siguientes sociedades: Europa Rental Homes PropCo, S.L.U., Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. y Rental Homes NX Propco, S.L.U. El objeto social de estas sociedades, a excepción de Sky Rental Homes Propco S.L.U., que únicamente se dedicará al arrendamiento de inmuebles, es el arrendamiento por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler. Asimismo, la sociedad Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. también se dedicará a

la explotación directa o indirecta de bienes inmuebles de su propiedad para destinarlos a alojamientos compartidos en favor de terceros (coliving), así como la prestación de servicios complementarios a los huéspedes y usuarios de los referidos alojamientos. El capital social de todas estas Sociedades ha quedado constituido en 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Durante el ejercicio 2021, se produjeron 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 renuncias 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 fuesen 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 quedó establecida el 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 encontraba fundamentado en la existencia de claros beneficios desde un punto de vista operativo y financiero. La estructura jurídica elegida para la fusión consistió 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 adquirió 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 revisaron 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 supuso, que por el total de las 145.383.654 acciones en circulación de "clase A" de Quabit Inmobiliaria, S.A., se emitieran,

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 fue 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 inscribió 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 acogió 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 fueron 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 ascendió a un valor bruto de aproximadamente 32 millones de euros. Simultáneamente a la transmisión, Neinor Homes, S.A. y Avenue se comprometieron 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 llevaron 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 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 produjo 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, fueron 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 ascendió 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 ascendió 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 ascendió 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 ajustaron 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 era provisional, disponiendo el Grupo Neinor Homes de 12 meses desde la toma de control para finalizar la asignación definitiva. A este respecto, no ha habido cambios en dicha valoración que hayan supuesto un ajuste en el valor razonable en la contabilidad de compra aplicada.

Adquisición de activos

Con fecha 4 de enero de 2021 la sociedad del grupo Rental Homes Propco, S.L.U. (anteriormente denominada Promociones Neinor 1, S.L.U.) elevó a público y completó la adquisición del 100% de las participaciones de Sardes Holdco, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Sardes Rental, 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, habiéndose abonado el importe restante del precio a la fecha de escrituración. Los Administradores de la Sociedad Dominante determinaron que el registro de la operación se realizase 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 correspondía 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 asumió 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 utilizó 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 surgiera 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 hubiera ascendido a 11.585 miles de euros a esa fecha, de ahí que el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante los últimos seis meses hubiera sido de 416 miles de euros (Notas 6 y 9).

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

Otros

Durante el mes de mayo de 2021 Grupo Neinor Homes en alianza con Grupo Cevasa resultaron 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") constituyeron, 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 comprometida 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 fue 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").

2.9 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 2021.

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	
	31.12.22	31.12.21
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio – Beneficio	847	6.386
Aplicación:		
A Reserva Legal	85	639
A Reservas Voluntarias	762	5.747
	847	6.386

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 2022 y 2021 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 15 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 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes no vinculados al Grupo (CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) o bien, en base a las condiciones del mercado, de forma que, al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha. En la determinación del valor de mercado las valoraciones de los expertos independientes han considerado lo establecido en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards 2020 (the RICS Red Book), de conformidad con los Estándares Internacionales de Valoración publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, “DCF”). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. En este sentido, para determinados inmuebles propiedad de la Sociedad para los que no se dispone de la totalidad de la promoción se ha aplicado la técnica DCF anteriormente descrita considerándose, posteriormente, la liquidación de los activos a medida que finalizaban los respectivos contratos de arrendamiento.

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Cuando el Grupo lleva a cabo la venta de una propiedad a su valor razonable, el valor de la inversión inmobiliaria antes de la transacción se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste resultante es registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada dentro del epígrafe “Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias”.

4.4 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.

4.5 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 4.7 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.

4.6 Arrendamientos

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” (véase Nota 4.3). 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 4.4.

4.7 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 (Nota 4.15), 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 2022 ha ascendido a 4.288 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 (4.866 miles de euros en el ejercicio 2021) (Nota 4.15 y Nota 13).

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 las 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 (CBRE Valuation Advisory, S.A. y 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 2022, al igual que en 2021, 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 2022 y 2021 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 20% en el ejercicio 2021).

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.

4.8 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.

4.9 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 4.14, 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.

4.10 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 2022 y 2021, el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Los activos financieros que posee el grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i. Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii. Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior.

c. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; b) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; c) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; d) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; e) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

d. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente el Grupo en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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 31/12/2022	Pérdida estimada a 12 meses (%) (*)	Pérdida estimada a 12 meses a 31/12/2022	Importe Neto a 31/12/2022
Activos financieros corrientes y no corrientes (Nota 12)	48.219	0,14% - 3%	(1.094)	47.125
Existencias - Anticipos a proveedores (Nota 13)	558	3%	(17)	541
Clientes – servicing (Nota 14)	76	0,02%	(1)	75
Anticipos a acreedores (Nota 14)	12.727	3%	(382)	12.345
Otras cuentas por cobrar (Nota 14)	37.629	0,02% - 3%	(353)	37.276
Tesorería	229.326	0%-3%	(1.794)	227.532
TOTAL	328.535		(3.641)	324.894

(*) 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 14).

Una dotación de 1.539 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 3.641 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.

Al menos al cierre del ejercicio el grupo realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamos o crédito recibidos por el Grupo.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a coste amortizado.

Instrumentos de capital

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio del grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por el grupo se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere el Grupo durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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.

Instrumentos de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el grupo ha contratado dos instrumentos financieros de cobertura durante el presente ejercicio (Nota 12).

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

El Grupo aplica el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Acreeedores 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 10.259 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (8.242 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) (Nota 18).

4.11 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 2022, la Sociedad Dominante poseía 5.659.426 acciones propias (al 31 de diciembre de 2021 disponía de 3.622.669 acciones propias) y ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias adicionales (Nota 16.4).

4.12 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 2022 y 2021 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 (Notas 17 y 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.

4.13 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 21).

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. 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.U., decidió modificar su domicilio social de las sociedades anteriormente descritas, el cual pasó 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 2022 y 2021 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.U., Neinor Rental Opco, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U., con número 5/20 (Nota 21). 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. Con fecha 23 de febrero de 2022, se ha dado la fusión por absorción de 62 de estas sociedades con Neinor Península, S.L.U. (Nota 2.8) y en consecuencia, se han realizado las comunicaciones oportunas quedando muchas de las sociedades absorbidas acogidas al régimen FEAC. Asimismo, con fecha 19 de abril de 2022, se han incorporado al grupo fiscal las siguientes Sociedades del Grupo: Neinor Sardes Rental, S.L.U., Global Izara, S.L.U. y Meltonever Project, S.L.U. tras realizar las comunicaciones oportunas a la administración tributaria.

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.

4.14 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

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 estos 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 2022 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 1.202 miles de euros (1.461 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) registrado bajo el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro. 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.

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.

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 principal línea de negocio del Grupo (Nota 6), consistente en las “ventas development”, se estima que, de acuerdo a los compromisos contraídos con clientes pendientes de satisfacer a 31 de diciembre de 2022, 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 (*)	552
Total	552

(*) 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 13).

4.15 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 2022, el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 4.288 miles de euros (Nota 4.7 y Nota 13). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo capitalizó intereses financieros en existencias por importe de 4.866 miles de euros.

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

4.16 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.

4.17 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 2022, el Grupo tiene registrada una provisión por importe de 1.458 miles de euros por ese concepto, ascendiendo el gasto de indemnizaciones a 963 miles de euros (Notas 4.17 y 23.3) (a 31 de diciembre de 2021 el Grupo tenía una provisión registrada por importe de 1.458 miles de euros por ese concepto, ascendiendo el gasto de indemnizaciones a 2.935 miles de euros).

4.18 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.

4.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses (Nota 9).

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

4.20 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	
	31.12.22	31.12.21
Existencias (ciclo largo)	760.957	792.407
Total activos corrientes	760.957	792.407
Deudas con entidades de crédito	98.888	95.445
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	60.863	71.361
Otros pasivos corrientes	16.666	14.931
Total pasivos corrientes	176.417	181.737

4.21 Retribuciones en acciones

En abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un 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 2022, todos los planes anteriores han supuesto el registro de un gasto de personal de 2.828 miles de euros (3.582 miles de euros en el ejercicio 2021) con contrapartida en el patrimonio neto por importe de 2.303 miles de euros y en provisiones no corrientes y corrientes del balance consolidado adjunto por importe de 525 miles de euros (Notas 16.4, 23.3 y 25).

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

4.22 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 24).

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.

4.23 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 25) 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:

	31.12.22	31.12.21
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	96.271	103.033
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 16)	60.461	76.613
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	1,592	1,345

(*) 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 2022 y de 2021, 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 4.21).

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 2022 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 (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 13)), 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 determinó que la totalidad de los activos inmobiliarios adquiridos a través de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) quedaran 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 4.14, prestaba 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. (ahora denominada Neinor Sardes Rental, S.L.U.) en el ejercicio 2021 (Nota 2.8) (incluyéndose ambas sociedades dependientes bajo el segmento “Rental”). Adicionalmente, está línea se ha visto consolidada durante el presente ejercicio con la constitución de las nuevas sociedades Sky Rental Homes Propco, S.L.U., Rental Homes Propco, S.L.U., Europa Rental Homes Propco, S.L.U., Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. y Rental Homes NX Propco, S.L.U. (Nota 2.8).

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 2022 y 2021 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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Resultados:										
Ventas externas	745.749	882.832	7.447	4.725	8.605	24.394	1.430	2.350	763.231	914.301
Coste de las ventas	(550.877)	(669.353)	-	-	-	-	(1.234)	(1.959)	(552.111)	(671.312)
Resultado bruto del segmento	194.872	213.479	7.447	4.725	8.605	24.394	196	391	211.120	242.989
Gastos de personal	(22.709)	(21.362)	(6.635)	(965)	(2.423)	(5.622)	-	(375)	(31.767)	(28.324)
Gastos de personal – Incentivos (Notas 16.4 y 23.3)	(4.968)	(6.104)	(484)	(19)	-	(1.122)	-	(75)	(5.452)	(7.320)
Servicios exteriores	(53.493)	(54.517)	(3.566)	(2.722)	(2.005)	(6.877)	(159)	(1.093)	(59.223)	(65.209)
Variación de las provisiones de tráfico	2.363	(15.240)	(95)	-	109	-	-	-	2.377	(15.240)
Otros ingresos de explotación	1.922	2.601	137	23	-	-	-	103	2.059	2.727
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	24.135	16.964	-	-	-	-	24.135	16.964
Diferencia negativa de combinación de negocios	-	142	-	-	-	-	-	-	-	142
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-	-	-	-	54	-	54	-
Resultado neto financiero y otros (***)	(7.553)	(6.523)	(2.241)	(1.183)	(9.829)	(10.974)	-	-	(19.623)	(18.680)
Amortización	(3.925)	(4.335)	(212)	(61)	(39)	(206)	(15)	(301)	(4.191)	(4.903)
Resultado antes de impuestos	106.509	108.141	18.486	16.762	(5.582)	(407)	76	(1.350)	119.488	123.146
Incentivos MIP (Nota 23.3)	-	3.300	-	-	-	-	-	-	-	3.300
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	(3.154)	(416)	-	-	-	-	(3.154)	(416)
Resultado neto financiero y otros (***)	7.553	6.523	2.241	1.183	9.829	10.974	-	-	19.623	18.680
Amortización	3.925	4.335	212	61	39	206	15	301	4.191	4.903
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	(20.981)	(16.458)	-	-	-	-	(20.981)	(16.458)
Gastos de personal – Incentivos (Notas 16.4 y Nota 23.3)	1.819	1.854	484	-	-	591	-	39	2.303	2.484
Gastos de reestructuración de personal (Notas 4.17 y 23.3)	378	2.887	2	19	583	-	-	-	963	2.906
Gastos de crecimiento (Notas 2.8 y 23.4)	2.878	3.104	-	-	-	-	-	-	2.878	3.104
EBITDA AJUSTADO (*)	123.062	130.144	(2.710)	1.151	4.869	11.364	91	(1.010)	125.312	141.649
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	20.981	16.458	-	-	-	-	20.981	16.458
EBITDA (**)	123.062	130.144	18.271	17.609	4.869	11.364	91	(1.010)	146.293	158.107

- (*) 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).
- (**) Incluye la revalorización de las inversiones inmobiliarias puesta de manifiesto en la venta de las promociones Sky Homes a Sky Rental Homes Propco, S.L.U. y Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. por parte de Neinor Sur, S.A.U. (Nota 9).
- (***) En la línea "Corporativo" se incluyen los gastos financieros derivados del bono por importe de 13 millones de euros y los ingresos financieros de las recompras por importe de 4 millones de euros (Nota 18.2).
- (****) Incluye bajo el segmento "Development" un importe de 3.190 miles de euros en el ejercicio 2022 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (18 millones de euros en 2021), con un coste de ventas de 3.157 miles de euros (14 millones en 2021).

Las principales magnitudes del balance de situación consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

	Miles de euros											
	Development		Rental		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Legacy		Total Grupo	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Balance de situación:												
Activos no corrientes	26.740	22.677	149.224	110.107	-	-	118.388	107.880	859	-	295.211	240.664
Activos corrientes	1.204.967	1.399.483	33.115	1.000	75	8.499	243.863	311.227	3.750	5.835	1.485.770	1.726.044
Total activo	1.231.707	1.422.160	182.339	111.107	75	8.499	362.251	419.107	4.609	5.835	1.780.981	1.966.708
Deuda financiera no corriente	-	-	48.339	44.815	-	-	20.022	-	-	-	68.361	44.815
Deuda financiera corriente	110.686	209.601	17.945	461	-	-	35	3.884	-	-	128.666	213.946
Otros pasivos no corrientes	8.807	3.006	11.642	6.494	-	-	272.811	294.550	-	-	293.260	304.050
Otros pasivos corrientes	345.953	442.914	3.910	2.746	1.257	687	9.190	12.676	375	378	360.685	459.401
Total pasivo	465.446	655.521	81.836	54.516	1.257	687	302.058	311.110	375	378	850.972	1.022.212

7. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 en el epígrafe "activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros			
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Cartera de clientes (Nota 2.8)	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	4.364	15	8.176	12.555
Adiciones	487	-	-	487
Retiros	(437)	-	-	(437)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	4.414	15	8.176	12.605
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.282)	-	(194)	(3.476)
Dotaciones	(559)	-	(154)	(713)
Retiros	428	-	-	428
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(3.413)	-	(348)	(3.761)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2022	1.001	15	7.828	8.844

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

Las principales adiciones de los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2022 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 2.643 miles de euros (1.675 miles de euros amortizados a 31 de diciembre de 2021).

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021 respectivamente ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros			
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	7.922	3.712	120	11.754
Adiciones	1.708	909	161	2.778
Bajas	(1.272)	(875)	(281)	(2.428)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8.358	3.746	-	12.104
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.128)	(1.813)	-	(4.941)
Dotaciones	(1.269)	(470)	-	(1.739)
Bajas	935	875	-	1.810
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(3.462)	(1.408)	-	(4.870)
Deterioro de valor				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(590)	-	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(590)	-	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2022	4.306	2.338	-	6.644

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

Las principales adiciones del ejercicio 2022 y 2021 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 2022 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 1.695 miles de euros (1.212 miles de euros en 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2021	105.632
Adiciones	1.518
Retiros	-
Trasposos	12.384
Variaciones en el valor razonable	24.135
Saldo al 31 de diciembre de 2022	143.669

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2020	185
Adiciones	-
Retiros	-
Trasposos	35.533
Variaciones en el valor razonable	12.001
Combinación de negocios (Nota 2.8)	57.913
Saldo al 31 de diciembre de 2021	105.632

Con fecha 4 de enero de 2021, la Sociedad del Grupo Rental Homes Propco, S.L.U. completó la adquisición del 100% de las participaciones de Sardes Holdco, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Sardes Rental, S.L.U.), sociedad propietaria de 9 promociones destinadas al arrendamiento por un importe de 57.913 miles de euros, sitios en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia (Nota 2.8).

Asimismo, con fecha 13 de diciembre de 2021, la Sociedad del Grupo Rental Homes Propco, S.L.U. adquirió a la empresa del Grupo Neinor Sur, S.A.U., la promoción Hacienda Homes Rental, consistente en 4 locales, 142 viviendas, 215 plazas de aparcamientos y 100 trasteros, que se destinarán al alquiler, por un precio de 34,1 millones de euros aproximadamente (determinado en función de tasación hipotecaria realizada en octubre de 2021), siendo aplicable a la operación un IVA del 4% para las viviendas y sus anexos, y del 21% a los locales comerciales (ascendiendo el impacto total a 1,3 millones de euros, aproximadamente), que no ha podido ser objeto de deducción, de ahí que se considerase como mayor coste de las inversiones inmobiliarias.

A cierre del presente ejercicio esta inversión inmobiliaria ha sido reclasificada al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", dado que el Grupo ha formalizado su venta y se hará efectiva a principios del ejercicio 2023. Esta inversión inmobiliaria ha sido valorada a cierre del ejercicio a valor razonable atendiendo al precio establecido en este contrato de compraventa (Nota 4.19).

Por otra parte, con fecha 7 de noviembre de 2022 la Sociedad del Grupo Neinor Sur, S.A.U. ha vendido a la Sociedad del Grupo Sky Rental Homes Propco, S.L.U. un complejo inmobiliario privado identificado con la denominación "Sky Homes" integrado por seis unidades inmobiliarias básicas con sus elementos constructivos de titularidad y uso común, situado en Valencia, por un precio de unos 30,9 millones de euros (determinado en función de la valoración realizada por un tercero ajeno al grupo en junio de 2022). Adicionalmente, con fecha

17 de noviembre de 2022, la Sociedad del Grupo Neinor Sur, S.A.U. ha vendido a la Sociedad del Grupo Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. un complejo inmobiliario privado identificado con la denominación "Sky Homes" integrado por seis unidades inmobiliarias básicas con sus elementos constructivos de titularidad y uso común, situado en Valencia, por un precio de unos 36,2 millones de euros (determinado en función de la valoración realizada por un tercero ajeno al grupo en junio de 2022).

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo en los ejercicios 2022 y 2021 han ascendido a 4.551 y 2.316 miles de euros, respectivamente (Notas 6 y 23.1). Adicionalmente, existen ingresos ligados a la actividad "Rental" en concepto de servicios prestados por Renta Garantizada, S.A. por importe de 2.896 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (2.409 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de las inversiones inmobiliarias se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis claves (en miles de euros):

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
Incremento (disminución)						
Variación en el valor razonable	(11.391)	11.065	1.103	(2.203)	7.210	(8.484)

10. Derechos de uso

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5.039	(2.981)	-	2.058
Adiciones /Dotaciones	-	(1.269)	-	(1.269)
Bajas	(302)	182	-	(120)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	4.737	(4.068)	-	669

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

11. 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).

12. 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			
	31.12.2022		31.12.2021	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	7.183	285	1.069	78
Derivados	14.864	-	-	-
Imposiciones a plazo fijo	-	14.744	2.619	2.554
Créditos	6.479	1.184	2.825	1.179
Fianzas y depósitos constituidos	1.049	1.337	1.766	2.095
Total	29.575	17.550	8.279	5.906

Con fecha 4 de mayo de 2022, la sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. y la Sociedad “Asset and capital Advisors, S.L.” constituyen una Agrupación de Interés Económico, con la denominación de “ITTFUND Holding 2022 A.I.E.”, que comenzó sus operaciones en la fecha mencionada. El objeto social de esta empresa será la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Esta agrupación no dispondrá de capital social, y su actividad será sufragada por los propios socios mediante aportaciones dinerarias, efectuadas de acuerdo a las necesidades de la Agrupación y de acuerdo a las cuotas de participación en la que Neinor Península, S.L.U. cuenta con una participación del 99,5%.

Con fecha 19 de mayo de 2022, las sociedades “Dream Hunters, S.L.” y “Asset and capital Advisors, S.L.” ceden el 100% y 99%, respectivamente, de su condición de socios de la A.I.E. Mar Azul Producciones Audiovisuales a la sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. Esta cesión se realiza sin contraprestación económica dado que la A.I.E. no cuenta con capital social y las cuotas de participación no cuentan con valor alguno. Asimismo, en esa misma fecha se realiza una ampliación de capital por importe de 1.000 euros, realizando Neinor Península, S.L.U. una aportación de 995 euros, adquiriendo de este modo el 95% del capital social de la A.I.E. Con fecha 19 de mayo de 2022, la A.I.E. Mar Azul Producciones Audiovisuales adquiere el 100% de la A.I.E. Call From the North por una contraprestación de 483 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. y las Sociedades Dream Hunters, S.L., Asset and Capital Advisors, S.L. y Mar Azul Producciones Audiovisuales, A.I.E. formalizaron un acuerdo de inversión para la financiación de obras audiovisuales. Para ello, realizaron una operación de compraventa de cuotas de participación social y una operación de ampliación de capital de la A.I.E. A este respecto, la A.I.E. Mar Azul Producciones Audiovisuales, ha formalizado una inversión en la A.I.E. Call From the North mediante la realización de dos aportaciones de capital social de 1.000 euros cada una de ellas, ascendiendo el importe pagado a la A.I.E. productora de 1.990 euros. Adicionalmente, con fecha 3 de agosto de 2022, se ha dado una ampliación de capital en esta A.I.E. por importe de 657 miles de euros, de los que Neinor Península, S.L.U. ha realizado una aportación de 653 miles de euros.

Con fecha 6 de mayo de 2022, las sociedades Dream Hunters, S.L. y Asset and Capital Advisors, S.L. constituyen una A.I.E. denominada Wild Castor Producciones. A este respecto, con fecha 8 de agosto de 2022, Neinor Península, S.L.U. ha adquirido el 99,50% de las participaciones de esta A.I.E. por un importe de 12 miles de euros.

Con fecha 13 de diciembre de 2022, Neinor Península, S.L.U. ha adquirido el 99,5% de participación en la A.I.E. Cell Evolution 2022 mediante un desembolso de 3,2 millones de euros, suponiendo 10 miles de euros en concepto de capital social y 3,1 millones de euros en concepto de prima de emisión.

Asimismo, el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones el grupo ha contratado dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2%. Mediante esta operación, el Grupo pagará una prima y en consecuencia, cuenta con el derecho a recibir liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida.

El Grupo ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4.10 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto, el Grupo lleva a cabo un análisis sobre en que medida los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta atribuibles al riesgo que se pretende cubrir utilizando el método de regresión lineal para el análisis prospectivo. Teniendo en cuenta este análisis el Grupo determina la existencia de la relación económica y la ratio de cobertura.

Las características de estos contratos derivados son las siguientes:

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocial	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en Resultados	Valor razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	100.000.000	31/08/2026	-	4.174	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	200.000.000	31/08/2027	-	10.690	-

Adicionalmente, con fecha 30 de septiembre de 2022 la Sociedad Dominante ha constituido una imposición a plazo fijo por importe de 15 millones de euros.

13. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Terrenos y solares (Nota 19)	533.294	486.986
Promociones en curso	455.785	442.437
Inmuebles terminados	153.580	391.651
Anticipos a proveedores	541	21.328
Menos - Pérdidas por deterioro	(14.093)	(19.719)
Total	1.129.107	1.322.683

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 4.288 miles de euros (4.866 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (Notas 4.7 y 4.15).

Las adiciones del ejercicio 2022 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la preconstrucción por importe de 313 millones de euros, habiéndose producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 116 millones de euros (331 millones de euros y 199 millones de euros en el ejercicio 2021 respectivamente) de los que 30 millones no se corresponden con anticipos entregados en ejercicios anteriores.

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores” del pasivo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2022 recoge un importe de 83 millones de euros (Nota 20) correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos (88 millones de euros al cierre del ejercicio 2021).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2022 el Grupo ha entregado viviendas de 20 promociones diferentes y tiene 48 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe “Promociones en curso”. En el ejercicio 2021, el Grupo entregó 31 promociones y mantenía 40 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe “Promociones en curso” al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2022 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del balance de situación consolidado adjunto con un coste neto de 1.125 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” y 4 millones de euros relativos a activos “Legacy” (1.295 millones de euros y 6 millones de euros en el ejercicio 2021). Asimismo, al cierre del ejercicio 2022, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por un importe de 541 miles 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 (21 millones de euros en el ejercicio 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 520 millones de euros (975 millones de euros al 31 de diciembre 2021) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 18).

A finales de octubre de 2021 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 68.522 y 103.223 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 2022 y 2021 (Nota 19).

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 4.7. El movimiento de la provisión por deterioro asociado a las existencias se indica a continuación para los ejercicios 2022 y 2021 (en miles de euros):

	2022	2021
Saldo al inicio del periodo	19.719	26.610
Dotaciones (Nota 23.6)	-	173
Reversiones	(5.626)	(7.064)
Saldo al final del periodo	14.093	19.719

A 31 de diciembre de 2022 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha, asciende a 1.496 millones de euros aproximadamente (1.712 millones de euros si se considerase la valoración de los activos legacy, de los activos procedentes de la inversión en HMB y de las inversiones inmobiliarias).

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.7, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo (Nota 7), 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 2022 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	(57.267)	60.748	30.367	(30.433)	151.664	(151.959)
Variación de valor neto contable (*)	(7.309)	649	405	(2.230)	1.120	(26.377)

(*) 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 y CBRE 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 30.433 miles de euros y 151.959 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 2.230 y 26.377 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 2021 habría supuesto una reducción de 29.069 miles de euros y 145.818 miles

de euros, mientras que habría supuesto el registro de deterioros adicionales por importes de 4.458 y 27.044 miles de euros, respectivamente).

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Clientes y efectos comerciales a cobrar	11.561	23.969
Deudores Varios –Anticipos a acreedores	12.345	20.712
Deudores Varios – Prestación de servicios	53	88
Deudores Varios – Personal	1	16
Otros	25.779	26.098
Deterioro	(43)	(150)
Total	49.696	70.733

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 75 miles de euros (7.824 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 23.1). Asimismo, se incluyen dentro de este epígrafe saldos deudores relativos a la retasación de obras de urbanización llevadas a cabo en el Sector Playa de Almenara por importe de 3.199 miles de euros tanto en este ejercicio como a 31 de diciembre de 2021 y existiendo saldos deudores con partes vinculadas por importe de 4.787 miles de euros (5.725 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 24). A 31 de diciembre de 2021 se incluían dentro de este epígrafe saldos aplazados relativos a ventas de existencias por importe de 5.400 miles de euros.

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 31 de diciembre de 2022 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 12.345 miles de euros, importe que incluye 5.898 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 4.14).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluye a 31 de diciembre de 2022, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad dependiente Neinor Península, S.L.U. (antes, Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.). Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.416 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.

15. 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 19) 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 25.907 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (39.958 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), que difiere de los importes anticipados (Nota 19) 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 22) 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.

16. Capital y reservas

16.1 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 con Quabit Inmobiliaria, S.A. y conforme al régimen y procedimiento de canje derivado de la misma (Nota 2.8), 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.

El 30 de mayo de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 13.110 miles de euros, mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones. Con posterioridad, el 26 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de una segunda reducción de capital social en la cuantía de 50.001 miles de euros, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones (Nota 16.5).

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.988.642 acciones de 9,211 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (79.988.642 acciones de 10 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2021), de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2022		31.12.2021	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	28,01	206.371	27,67	221.328
Stoneshield Holding S.A.R.L.	22,67	167.027	-	-
Adar Capital Partners Ltd	12,69	93.497	19,11	152.858
BMO Asset Management Limited	4,79	35.291	4,79	38.315
Resto de Bolsa	31,84	234.589	48,43	387.385
Total	100,00	736.775	100,00	799.886

16.2 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 2022 y 2021 la reserva legal no está completamente constituida.

16.3 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 2022 y 2021 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2022 (*)	31.12.2021 (*)
Integración global:		
Sociedad Dominante	61.306	64.920
Neinor Norte, S.L.U.	61.862	41.769
Rental Homes Propco, S.L.U.	(4.192)	(324)
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	8.703	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	(15.017)	(15.018)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(2.829)	(2.275)
Neinor Works, S.L.U.	(4.690)	(4.997)
Promociones Neinor 5, S.L.	(6.309)	(5.866)
Neinor Península, S.L.U.	(132.926)	(114.781)
Neinor Sur, S.A.U.	169.032	106.628
Renta Garantizada, S.A.	319	(13)
Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria, S.A.	3.046	-
Sociedades Consolidadas por Integración Global	76.999	5.123
Total	138.305	70.043

(*) La Sociedad Dominante tiene asimismo constituida al 31 de diciembre de 2022 una reserva legal por importe de 6.209 miles de euros no incluida a efectos de este desglose (5.570 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). Por otro lado, las reservas consolidadas incluyen la reserva legal de las sociedades dependientes por importe de 29.601 miles de euros (20.325 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 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.U. 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.

16.4 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.

Desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo inició 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 firmo 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 inició 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 firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha iniciado un programa de recompra de acciones para la reducción del capital social vía amortización de acciones propias y llevar a cabo una distribución de dividendos. (Nota 16.5)

A 31 de diciembre de 2022, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 5.659.426 (3.622.669 títulos a 31 de diciembre de 2021). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 10,25 euros a 31 de diciembre de 2022 (11,09 euros en 2021).

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 2022, dicho plan ha supuesto el registro de un gasto de personal de 2.303 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto (3.399 miles durante el ejercicio 2021).

16.5 Distribución de dividendos

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 13 de abril de 2022 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y otras aportaciones de socios por un importe máximo de 50 millones de euros, pagadero durante el ejercicio 2022, 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 la distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. En este sentido, con fecha 29 de abril de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo en efectivo con reducción del capital social en 0,1639 euros por acción y con cargo a la reserva de prima de emisión y aportaciones de socios de 0,65 euros por cada acción con derecho a percibirlo. El pago del referido dividendo ha tenido lugar en mayo de 2022. Adicionalmente, con fecha 27 de julio de 2022, se aprobó el reparto de un segundo dividendo mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,6251 euros por acción, quedando el valor nominal de las acciones fijado en 9,211 euros (Nota 16.1). El reparto de este segundo dividendo ha sido de casi 50 millones de euros, pagadero durante el ejercicio 2022, 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 la distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. El pago del referido dividendo ha tenido lugar durante julio de 2022.

17. Provisiones

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2022 y 2021 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2022

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (Nota 23.4)	Otras Provisiones (Nota 23.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11.655	44.393	56.048
Dotaciones Netas	9.147	3.771	12.918
Aplicaciones	(7.023)	(19.068)	(26.091)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13.779	29.096	42.875

A 31 de diciembre de 2021

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (Nota 23.4)	Otras Provisiones (Nota 23.4)	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)
Traspasos	-	195	195
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11.655	44.393	56.048

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 "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 prorrateada y pendiente de regularizar.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 se han dotado provisiones por gastos de postventa, gastos a incurrir por comisiones de venta y plusvalías derivado en línea con la cifra de ventas del ejercicio (Nota 23.6).

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, probables o ciertos, 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 2022 existen demandas a las sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 14.623 miles de euros (34.778 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Al 31 de diciembre de 2022, y en relación con los litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha dotado provisión por este concepto por importe de 3.337 miles de euros (4.731 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), 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.

18. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

18.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Préstamos hipotecarios (*)	48.339	44.815
Otros créditos (*)	20.022	-
Total a largo plazo	68.361	44.815
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 24):		
Deuda por intereses	625	509
Préstamos hipotecarios (*)	128.029	209.683
Líneas de IVA	-	3.371
Otros créditos (*)	12	383
Total a corto plazo	128.666	213.946

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deuda por importe de 4.998 miles de euros (4.408 miles de euros en el ejercicio 2021).

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

Ejercicio 2022

Vencimientos previstos:	31.12.22
2023	98.139
2024	40.061
2025	14.591
2026 y siguientes	44.236
Total por vencimiento	197.027

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

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 176.368 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose 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 2023 y 2055.

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 17 nuevos préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2022 con límite de 194.509 miles de euros (18 si consideramos la póliza contratada por la Sociedad Dominante, con un límite total de 214.509 miles de euros), de los que se ha dispuesto un importe de 22.970 miles de euros (42.970 miles de euros si consideramos la citada póliza). Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de 6 préstamos contratado durante ejercicios anteriores en 66.490 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2022, 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 37.412 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 hubiera sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2023	10.655
31 de julio de 2024	13.319
31 de julio de 2025	13.438
Total	37.412

Por último, con fecha 16 de diciembre de 2021 se otorgó 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. y Neinor Sur, S.A.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 2022 no se ha producido la disposición de ningún saldo, si bien antes de que se produzca la primera disposición, se deberán constituir 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.

Con fecha 4 de agosto de 2022, la Sociedad Dominante contrató financiación por importe de 20 millones de euros con garantías hipotecarias, cuyo vencimiento final se produciría en febrero de 2024, mediante el pago de una única cuota de capital.

Líneas de IVA

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 saldo ni al 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

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 2022.

Otros

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 10.259 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, cuyo límite asciende a 106.000 miles de euros a dicha fecha (8.242 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, cuyo límite ascendía a 98.550 miles de euros).

Todos los préstamos y créditos en vigor a 31 de diciembre de 2022 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. El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2022 y 2021 asciende a 3,97% y 2,49%, 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 2022 y 2021 habrían sido de 2,57% y 1,81%, aproximada y respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2022 las sociedades del Grupo tienen líneas de IVA no dispuesta por importe total de 15 millones de euros (27 millones de euros al 31 de diciembre de 2021).

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 2022

	31/12/2021	Flujos de caja	Sin Impacto de Flujos			31/12/2022
			Variación en valor razonable	Reclasificaciones	Otros	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	44.815	45.722	-	(21.626)	(550)	68.361
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	213.946	(102.458)	-	21.626	(4.448)	128.666
Total pasivos de actividades de financiación	258.761	(56.736)	-	-	(4.998)	197.027

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).

18.2 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 2022 los gastos financieros asociados al bono han ascendido a 13 millones de euros (9 millones de euros a 31 de diciembre de 2021). 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 utilizó 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, así como dos contratos de financiación por importes de 15 y 25 millones de euros formalizados 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 fueron 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.

Durante el presente ejercicio 2022, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo varias recompras de bonos por un importe aproximado de 25 millones de euros. Estas recompras de bonos han supuesto un ingreso de 3.637 miles de euros registrado, dentro del epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo a 31 de diciembre de 2022.

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 2022.

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 2.770 miles de euros (Notas 18).
- Los pasivos por arrendamientos correspondientes a los activos arrendados que posee el Grupo, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2022 asciende a 669 miles de euros (Nota 10), figuran registrados bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del balance

consolidado adjunto por importes de 463 y 501 miles de euros, respectivamente (Nota 19). Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos están fijados desde 2022 hasta 2027.

19. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2022		31.12.2021	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Bonos (Nota 18.2)	271.093	1.286	294.400	1.549
Pasivos por arrendamientos (Nota 18.2)	501	463	593	1.769
Fianzas y depósitos recibidos	5	2.893	446	1.990
Otros pasivos financieros (Nota 18.2)	2.876	380	2.822	1.083
Otros pasivos financieros	274.475	5.022	298.261	6.391
Remuneraciones pendientes de pago	-	4.966	-	5.991
Anticipos de clientes (Nota 13)	-	68.522	-	103.223
Otros pasivos corrientes	-	73.488	-	109.214
Total bruto	274.475	78.510	298.261	115.605

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

20. 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 2022 este epígrafe incluía, adicionalmente, un importe de 82.746 miles de euros correspondientes a la parte del precio aplazado con relación a la compra de suelos (88.075 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) (Nota 14).

Asimismo, este epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado incluye al 31 de diciembre de 2022 un importe de 37.416 miles de euros (49.812 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) 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 2022	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56	57
Ratio de operaciones pagadas	58	60
Ratio de operaciones pendientes de pago	37	35
	Miles de euros	Miles de euros
Total de pagos realizados	455.536	498.772
Total de pagos pendientes (*)	52.635	56.511

(*) 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.

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 14.

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.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022:

	2022
Volumen monetario (miles de euros)	455.536
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	32%
Número de facturas	42.416
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	36%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional única de la citada Resolución del ICAC, en las cuentas anuales del ejercicio 2022 no se presenta información comparativa correspondiente a las facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

21.1 Normativa aplicable y Grupo fiscal consolidado

Tal y como se indica en la Nota 4.13, las Sociedades del Grupo tributan en régimen de consolidación fiscal habiendo dos grupos, uno foral formado por Neinor Homes, S.A. como sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como sociedad dependiente, y uno estatal formado por Neinor Península, S.L.U. como sociedad cabecera y el resto de sociedades del Grupo como sociedades dependientes a excepción de las sociedades: Quabit Comunidades, S.L., Parque las Cañas, S.L.U. y Quabit Bonaire, S.L.

21.2 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 2022 y 2021 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 provisionadas, 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 impositivas 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 fueron abonado. 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 impositivas 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. Contra la citada Sentencia, la Sociedad presentó recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Con fecha 23 de diciembre de 2022, la Sociedad recibió notificación de resolución desestimatoria del Tribunal Supremo. Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad ha presentado Incidente de nulidad de actuaciones.

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. Contra la citada Sentencia, la Sociedad presentó recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Con fecha 23 de diciembre de 2022, la Sociedad recibió notificación de resolución desestimatoria del Tribunal Supremo. Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad ha presentado Incidente de nulidad de actuaciones.

21.3 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	31.12.2022				31.12.2021			
	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)	-	8.023	-	11.597	-	6.681	-	21.956
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	12.090	-	3.232	-	1.483	-	7.513
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	1.859	-	-	-	1.964
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	881	-	-	-	821
Activos por impuesto diferido	94.773	-	-	-	98.139	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	18.126	-	-	-	5.130	-
Total	94.773	20.113	18.126	17.569	98.139	8.164	5.130	32.254

(*) Incluye el saldo pendiente de pago correspondiente a las actas fiscales recurridas y provisionadas (Nota 21)

21.4 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 2022

	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)	23.107	95.405	977	119.488
Diferencias permanentes	444	710	-	1.154
Diferencias temporales	(53.106)	(16.562)	24.135	(45.533)
Base imponible fiscal previa agregada	(29.555)	79.553	977	50.975
Compensación BIN	-	(14.394)	-	(14.394)
Base imponible fiscal	(29.555)	65.159	977	36.581
Tipo impositivo	24%	25%	25%	-
Impuesto devengado	(7.093)	16.290	35	9.232
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	-	-	-
Activación Impuestos Diferidos	-	(8.482)	6.699	(1.783)
Baja Impuestos Diferidos	12.745	5.512	-	18.257
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	(2.957)	199	(37)	(2.795)
Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades	2.695	13.519	6.697	22.911

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
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

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 (Nota 18). 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.

21.5 Bases Imponibles Negativas

El detalle de las bases imponibles de las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros		Vencimiento
	No registradas	Registradas	
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):			
Ejercicio 2008	-	90.774	2038
Ejercicio 2009	103.132	6.016	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	-	-	2044
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
Ejercicio 2021	29.556	-	2051
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	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2014	222	-	Sin vencimiento
Ejercicio 30 de junio 2015 (*)	-	-	Sin vencimiento
Ejercicio 31 de diciembre 2015 (*)	1.516	15.033	Sin vencimiento
Ejercicio 2016	37.716	54.844	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
Ejercicio 2021	131	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2022	16.802	-	Sin vencimiento
Total (**)	718.708	178.432	

(*) Se incluye bases imponibles que se encuentran sujetas a inspección por un importe de 30.059 miles de euros (Nota 21.2)

(**) Como consecuencia de la combinación de negocios en 2021 (Nota 2.8), las bases imponibles negativas pendientes de compensación aumentaron en 652.742 miles de euros, de las cuales se registraron 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 2022 un resultado de explotación positivo por importe de 94.860 miles de euros (86.161 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) 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 2021, el Grupo consideró que para la sociedad Neinor Works, S.L.U. se encontraba 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 14 miles de euros al cierre del ejercicio 2022 (356 miles de euros al cierre del ejercicio 2021), derivado de actividad de gestión y supervisión de la construcción de 6 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 2021. Adicionalmente, durante el presente ejercicio el Grupo ha considerado para la Sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. 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 2022 un resultado del ejercicio positivo por importe de 2.409 miles de euros y el Grupo esta 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.

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 identificaron 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 correspondían con bases imponibles negativas, al determinarse como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitirán su compensación.

21.6 Deducciones

El Grupo posee deducciones no activadas a 31 de diciembre de 2022 por importe de 981 miles de euros (981 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

21.7 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 2022

	31.12.21	Adiciones	Retiros	Otros movimientos	31.12.22
Diferencias temporales	66.797	253	(15.917)	-	51.132
Total impuestos diferidos de activo	66.797	253	(15.917)	-	51.132

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

Existen a 31 de diciembre de 2022, impuestos anticipados no registrados por importe de 55.512 miles de euros (en base) (83.980 miles a 31 de diciembre de 2021 de los que 58 millones surgían como consecuencia consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8)).

21.8 Otras cuestiones de relevancia fiscal

El 30 de diciembre de 2021, mediante la Ley 11/2020 fueron aprobados los Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, por la que se modificó la Norma de Impuesto sobre Sociedades con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022. 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%).

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2022, aparte de lo indicado en la Nota 18 sobre garantías hipotecarias y prendas constituidas, el Grupo tiene prestados avales por importe de 134.173 miles de euros (121.280 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), de los que 59.614 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (50.536 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y 74.559 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (70.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). 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 21.2).

Asimismo, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2022 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 30.147 miles de euros (54.815 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) 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.

23. Ingresos y gastos

23.1 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	
	31.12.2022	31.12.2021
Legacy	1.430	2.351
Development	745.749	882.831
Gestión de activos – (Nota 14)	8.605	24.394
Rental – (Nota 9)	7.447	4.725
Total	763.231	914.301

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 2022 un importe de 8.605 miles de euros a las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank (24.394 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021) (Nota 14).

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.

23.2 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	
	31.12.2022	31.12.2021
Coste de ventas	552.111	671.312
Terrenos y solares	3.400	13.977
Promociones en curso y edificios terminados	548.711	657.335

23.3 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Sueldos, salarios y asimilados	29.576	27.488
Indemnizaciones (Notas 4.17 y 6)	963	2.935
Seguridad Social	6.073	4.789
Otros gastos sociales	607	432
Total	37.219	35.644

En el epígrafe de "Sueldos, salarios y asimilados" se incluye un importe de 2.828 miles de euros correspondientes a los planes de incentivos (282 miles de euros eran de la participada Neinor Península, S.L.U. en el ejercicio 2021) (Notas 4.21, 16.4 y 25).

A 31 de diciembre de 2022 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 151 y 33 respectivamente (84 y 32, respectivamente, personas a cierre del ejercicio 2021 empleadas por Quabit Construcción S.A. y por Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2022 el número medio de personas empleadas para Neinor Homes de 298 (320 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021).

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2022 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 184 y 33 personas respectivamente (113 y 37 personas respectivamente a cierre del ejercicio 2021), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2022 y 2021 para Neinor Homes, el siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	93	141	234	102	144	246
Titulados medios	41	22	63	56	28	84
Total	134	163	297	158	172	330

Al 31 de diciembre de 2022, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 (3 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2021).

23.4 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Arrendamientos y cánones	3.802	1.123
Reparaciones y conservación	1.868	2.364
Servicios profesionales independientes	28.826	36.794
Transportes	4	5
Primas de seguros	1.277	1.296
Servicios bancarios	1.563	1.791
Publicidad y comercialización	3.186	4.336
Suministros	1.651	865
Otros servicios exteriores	5.848	3.316
Tributos (véase Nota 17)	10.055	13.319
Otros gastos de gestión corriente	1.143	-
Total	59.223	65.209

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.

23.5 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 2022 y 2021 atribuidos a la Sociedad Dominante, ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Integración global (*)		
Sociedad Dominante	(1.070)	6.277
Neinor Norte, S.L.U.	19.566	18.498
Rental Homes Propco, S.L.U	(601)	4.236
Rental Homes Holdco, S.L.	-	-
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	6	1
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(580)	(554)
Neinor Works, S.L.U.	(525)	307
Promociones Neinor 5, S.L.	1.461	(443)
Neinor Península, S.L.U.	2.409	(2.063)
Neinor Sur, S.A.U.	73.192	55.021
Espalmador 45, S.L.	(21)	-
Renta Garantizada, S.A.	410	229
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	1.923	8.703
Sky Rental Homes Propco, S.L.U.	(2.755)	-
Rental Homes NX Propco, S.L.	(2)	-
Europa Rental Homes Propco, S.L.	(4)	-
Sky Coliving Homes Propco, S.L.	(2.856)	-
Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria (Nota 2.8)	5.718	12.821
Total	96.271	103.033

(*) 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 clasificados como inversiones inmobiliarias, surgiendo un ajuste negativo de consolidación por importe de 4 millones de euros (a 31 de diciembre de 2021 había ajustes de consolidación por este concepto por importe de 12 millones de euros positivos). Asimismo, existen ajustes de consolidación derivados de la aplicación de la NIIF 9 y de la NIIF 16 que ascienden a 1.916 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (395 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

23.6 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)	
	31.12.2022	31.12.2021
Variación de las provisiones de tráfico – Otros		
Deterioro de existencias (Nota 13)	-	(173)
Deterioros por insolvencias	(1.715)	(472)
Dotaciones netas por provisiones de postventa	(1.303)	(12.460)
Deterioros/Reversiones por otras provisiones	5.394	(2.135)
Total variación de las provisiones de tráfico	2.377	(15.240)

En el ejercicio 2022 el Grupo ha provisionado un importe de 1.303 miles de euros por gastos de reparaciones adicionales a incurrir en promociones entregadas durante este último período del ejercicio 2022 (12.460 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

24. 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., Ablanquejo, S.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 23.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 23.2)	Servicios exteriores (Nota 23.4)	Gastos financieros (Nota 18)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2022						
Sociedades asociadas y Joint Ventures						
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	6	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	5	16	-	-	-
Total asociadas y negocios conjuntos	-	5	22	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	947	-	-	-	225	1.711
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	3.073	82	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	9	-	-	-	-
Global Henares, S.L.	-	-	-	-	-	-
UTE I-15 Alovera	8.381	-	15	2.581	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	733	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	6	-
Sistemas integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	311	-
Total vinculadas	12.401	91	15	2.581	1.275	1.711
Total	12.401	96	37	2.581	1.275	1.711

	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 asociadas y negocios conjuntos	-	-	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.	-	311	-	-	286	-
Total vinculadas	19.693	349	140	12.076	828	2.076
Total	19.693	349	148	12.076	828	2.076

El desglose de las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2022 y 2021 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.

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 18 en relación a la deuda financiera.

A continuación se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

31 de diciembre 2022

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	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 a proveedores
Sociedades asociadas y Joint-ventures (*)									
Alboraya Marina Nova, S.L.	-	-	-	-	-	7.217	-	9	-
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	-	1.596	-	6	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Masia del Monte Sano, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	78	-	8.813	-	15	-
Otras sociedades vinculadas-									
Banco Santander, S.A.	44.983	20.000	22.024	-	-	10	-	-	190
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	278	-	-	-	25	-
Aquila Lux S.V. S.A.R.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	-	533	-	1.333	2	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	585	126	20	-	-
UTE 15-ALOVERA	-	-	-	-	926	593	69	4.759	1.864
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-	11	-	-
Restablo Inversiones S.L.	-	-	-	6	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	-	61	-	-
Sistemas Integrales Cualificados	-	-	-	-	-	-	7	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Total vinculadas	44.983	20.000	22.024	284	2.044	729	1.501	4.787	2.054
Total	44.983	20.000	22.024	362	2.044	9.542	1.501	4.802	2.054

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L. y Programa de Actuación de Baleares, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste total de 595 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (Nota 11 y Anexo I).

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 asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	78	-	8.914	-	10	-
Otras sociedades vinculadas-									
Banco Santander, S.A.	149.648	11.028	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	44	743	136	5.697	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-	14	-	-
Restablo Inversiones S.L.	-	-	-	6	-	-	-	-	-
Sistemas Integrales Cualificados	-	-	-	-	-	-	175	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Total vinculadas	149.648	11.028	18	593	1.186	999	4.475	5.715	747
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 11 y Anexo I).

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 2022, se han entregado un total de 15 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a la última de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 3.073 miles de euros al cierre del ejercicio 2022 (41 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a una de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 13.856 miles de euros al cierre del ejercicio 2021).

25. 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 2022 y 2021 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 2022 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (1 persona al 31 de diciembre de 2022 y 2 al 31 de diciembre de 2021), ha recibido una retribución fija y variable por importe de 1.050 miles de euros, no habiendo recibido retribuciones por otros conceptos (3.102 miles de euros por otras retribuciones a 31 de diciembre de 2021).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 24.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2022 asciende a 133 miles de euros (251 miles de euros en el ejercicio 2021).

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 2022 y 2021, 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 (1 personas al 31 de diciembre de 2022 y de 2021), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2022			31.12.2021		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.21)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2022	31.12.2021						
6	6	3.157	525	3.682	1.900	1.633	3.533

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.

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 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 223 miles de euros (255 miles de euros al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 han ascendido a 38 miles de euros (124 miles de euros en el ejercicio 2021).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por 4 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (243 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021).

27. Información sobre medio ambiente

Desde sus comienzos en 2015, Neinor Homes ha demostrado un fuerte compromiso con el medio ambiente y las comunidades en las que opera. Reconociendo el papel fundamental que juega como promotora inmobiliaria en la sociedad local, la compañía promueve el respeto por el medio ambiente, estableciendo objetivos para reducir el impacto medioambiental asociado a toda la cadena de valor de su actividad empresarial.

En 2022, Neinor Homes ha reforzado su compromiso con la sostenibilidad y gestión medioambiental, iniciado el año anterior 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. Este plan profundiza en sus valores sostenibles, establece objetivos concretos a corto y medio plazo y oficializa su compromiso con la sostenibilidad.

La elaboración del Plan de Sostenibilidad 2022-2025 de la compañía se basó en una serie de factores. En primer lugar, se realizó un análisis de las mejores prácticas y asuntos más relevantes en el sector promotor en materia de sostenibilidad. Además, se revisaron 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. También, se consideró la expectativa inversora, evaluando los requisitos ESG de proxy advisors o las directrices ESG de los mayores gestores de activos a nivel mundial. Por último, se llevó a cabo un trabajo de escucha activa con los empleados de la compañía.

La naturaleza de la actividad promotora de Neinor Homes implica la evaluación y, en su caso, la mitigación de los riesgos inherentes a la transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. Para cumplir con la evaluación del riesgo y la vulnerabilidad climática y analizar su alineación con la Taxonomía Europea, Neinor Homes ha realizado un estudio de identificación e integración de medidas de adaptación al cambio climático basado en las mejores prácticas disponibles y en su modelo de negocio.

Neinor Homes ha sido la primera promotora en realizar un análisis de riesgos de cambio climático en base a TCFD, además de ser pionera en llevar a cabo una medición de su impacto social. El análisis de riesgos de cambio climático es un tema crucial en la actualidad, dada la transición hacia economías de bajo carbono impulsada por el Acuerdo de París sobre el cambio climático y la Agenda 2030 de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible.

El análisis de riesgos climáticos abarca tanto riesgos de transición como físicos vinculados al cambio climático, en línea con la intención de la compañía de facilitar una transición hacia a una economía baja en emisiones.

Dentro de los riesgos de transición, se incluyen diferentes aspectos como cambios políticos, jurídicos, tecnológicos y de mercado que se puedan producir a medio y largo plazo. A continuación, se exponen aquellos con un mayor impacto para la organización, como pueden ser:

- **Riesgos políticos y jurídicos**, este tipo de riesgos son aquellos derivados de posibles acciones de los organismos políticos y regulatorios que buscan limitar los factores causantes del cambio climático, o bien la promoción de la adaptación al mismo. Según el TCFD, estos riesgos incluyen cambios en políticas y regulaciones que afecten la actividad empresarial y un aumento de riesgos legales y de litigación relacionados con el clima. Es importante que las compañías evalúen estos riesgos para tomar medidas adecuadas.
- **Riesgo reputacional**, los riesgos reputacionales derivados del cambio climático son aquellos que afectan la imagen y la percepción de la compañía por su impacto en el clima. Según el TCFD, estos riesgos incluyen la mala percepción pública y de los clientes debido a la contribución de la compañía a la crisis climática, la pérdida de confianza y credibilidad, y la disminución de la demanda por sus productos y servicios. Es importante que las compañías evalúen y gestionen estos riesgos reputacionales para proteger su imagen y posicionamiento en el mercado. En Neinor Homes, el Consejo de Administración es el principal impulsor de la implantación de una cultura ética en toda la compañía. Por su parte, el Comité de Ética resuelve las denuncias recibidas realizando las acciones oportunas para investigar los hechos denunciados.
- **Riesgo de mercado**, Se refiere a los efectos que el cambio climático puede tener en la valoración de las empresas y los mercados financieros. Según el TCFD, este riesgo incluye la reasignación de los activos hacia compañías más sostenibles y la disminución del valor de las empresas relacionadas con combustibles fósiles, así como la aparición de nuevas oportunidades de inversión en tecnologías y soluciones sostenibles. Las compañías deben considerar estos riesgos de mercado para adaptarse a las nuevas tendencias del mercado y proteger su valor y rentabilidad a largo plazo.
- **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 a favor de estas nuevas tecnologías.

Por otro lado, los riesgos físicos son aquellos relacionados con eventos puntuales (riesgos agudos) y con cambios a largo plazo (riesgos crónicos) derivados del cambio climático. 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 eLos 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 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 la Sociedad**, 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 de la Sociedad, que le permita reducir costes operativos.

En este sentido, 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.

Con el objetivo de adaptar o mitigar los impactos de los peligros climáticos sobre la actividad de Neinor Homes, se han identificado una serie de soluciones para hacer frente a los peligros climáticos más significativos, para las que la compañía se encuentra definiendo un plan de acción cuya implementación ha arrancado durante el último ejercicio.

De esta manera, dentro de la dimensión medioambiental y 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.**
 - Neinor Homes, en línea con su estrategia de sostenibilidad, ha realizado por primera vez el cálculo de la huella de carbono y definido objetivos de descarbonización basados en la ciencia (SBTi). El informe se ha realizado con el apoyo de un experto externo de reconocido prestigio y siguiendo las directrices del *GHG Protocol*. El informe evaluó las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de alcance 1 (emisiones directas) y alcance 2 (emisiones indirectas derivadas del consumo eléctrico), así como realizando un *screening* de categorías y un cálculo preliminar de las emisiones de alcance 3, es decir, del resto de emisiones indirectas que se producen a lo largo la cadena de valor de la compañía.

Después de la evaluación, se determinó que las categorías de compras de productos, bienes y servicios, gestión de residuos, uso de los productos vendidos, fin de vida de los productos y alquiler de activos aguas abajo, suponían el 99,84% de las emisiones totales de alcance 3 y podrían ser consideradas materiales para Neinor Homes. Posteriormente, se realizó un cálculo más detallado de estas 6 categorías, y se determinó que la huella de carbono de alcance 3 en 2021 era de 609.528,65 tCO₂e, y que las categorías de compra de productos y servicios, y uso de los productos vendidos, suponían el 99,2% de las emisiones totales.

La huella de carbono total de Neinor Homes en 2022 ascendió a 467.560,10 tCO₂e, de las cuales, un 99,2% corresponden a las emisiones indirectas de alcance 3. Esto representa una disminución del 22,1% y una mejora en el desempeño y la reducción de la intensidad de emisiones en un 16,8%.

- En 2022, Neinor Homes realizó un Análisis de Ciclo de Vida en todas las promociones inmobiliarias para medir su impacto ambiental. Se evaluaron todas las fases del ciclo de vida de una promoción, desde la fase de inversión hasta la posterior habitabilidad de las viviendas. Como resultado, las emisiones relacionadas con el uso de los productos vendidos disminuyeron un 13,8%. La intensidad energética promedio también se redujo un 9,4% y la promoción de viviendas con certificado A aumentó del 26,7% en 2021 al 35,6% en 2022.

Por otra parte, las emisiones del uso de los productos vendidos, es decir, el uso de las viviendas a lo largo de su vida útil, disminuyeron un 13,8%, debido a que la intensidad energética promedio (kWh/m²/año) se redujo un 9,4% con respecto al año anterior. Así, la proporción de viviendas con certificado A pasó de 26,7% en 2021 a 35,6% en 2022.

- **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.

28. 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 18).

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 no dispuestas al 31 de diciembre de 2022 asciende a 15 millones de euros (el importe de líneas de crédito no dispuestas ascendía a 27 millones de euros al 31 de diciembre de 2021).

La posición de tesorería del Grupo asciende a 227.532 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (309.644 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), de la que 25.907 miles de euros (39.958 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones, tal y como se indica en la Nota 15.

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 2022, con un vencimiento estimado superior a doce meses, asciende a 193.168 miles de euros (Nota 4.20). 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 18, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés; suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 2,3 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 2022 (+/- 3,6 millones de euros en el ejercicio 2021) (Nota 18).

Asimismo, durante el presente ejercicio, la Sociedad Dominante ha contratado dos derivados con un CAP del 2% para cubrir el riesgo de tipo de interés (Nota 12).

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.

29. Hechos Posteriores

Con el propósito de optimizar la posición de tesorería, así como reducir el endeudamiento bruto y el coste financiero, el Grupo va a lanzar en 2023 una oferta de recompra del bono por importe máximo de 100 millones. Adicionalmente, entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

“Perímetro de consolidación”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/2022	31/12/2021		
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 Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	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.
Espalmador 45, S.L.	Madrid	Promoción	95%	-	Neinor Sur, S.A.U.	-
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Sky Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Rental Homes NX Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Sky Coliving Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Europa Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	Promoción	60%	60%	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	Promoción	99,56%	99,31%	Neinor Homes, S.A.	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	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.	-
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	92,04%	92,04%	Neinor Península, 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, S.A.U.	-
Quabit Poniente, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Siroco, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Terral, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Mistral, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Cierzo, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Tramontana, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Aneto, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Quabit Finance, S.A.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%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Hortaleza, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, 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%	100%	Neinor Península, 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%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.
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%	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Alovera, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Bonaire, S.L.	Madrid	Promoción	66,20%	66,20%	Neinor Península, S.L.U.	-
Meltonever Project, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Global Quabit, S.L.U.	-

Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Global Quabit, S.L.U.	-
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%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.
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.	-
Residencial Nuevo Levante, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	-	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Construcción, S.A.	Guadalajara	Construcción	82,95%	82,95%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.

(*) Estas Sociedades se han fusionado con la Sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. en el presente ejercicio (Nota 2.8)

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/22	31/12/21		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	Promoción	50%	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 Homes, S.A.	-
Masia de Montesano, S.L.	Valencia	Promoción	33,33%	33,33%	Neinor Homes, S.A.	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	Construcción	50%	50%	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	-
Nicrent Residencial, S.L.	Barcelona	Gestión	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-

(*) Las Sociedades Landscape Corsan, S.L. y Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L. han sido disueltas durante el presente ejercicio.

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2022 (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	-	78.576	-	19.566	967	334.199
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(3.950)	(754)	4.100	(244)
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(67)	6	-	989
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(1.978)	(580)	2.500	791
Neinor Works, S.L.U.	6	-	942	-	(10)	-	938
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	619	(910)	1.461	-	7.412
Neinor Península, S.L.U.	375.211	-	14.473	(69.558)	2.409	1.536	324.070
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	184.561	-	73.192	23	416.756
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	1.304	547	-	2.130
Espalmador 45, S.L.U.	3.871	4.481	(1)	(2)	(21)	-	8.328
Sky Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	-	(109)	22.000	21.894
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	-	(1)	-	2
Sky Coliving Homes Propco, S.L.	3	-	-	-	(96)	26.331	26.239
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	-	(4)	-	(1)
Rental Homes NX Propco, S.L.	3	-	-	-	(2)	-	1
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	151	(2.449)	36	36	998
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.144	-	450	31	6.855
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.205	(130)	(92)	38	3.273
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	(5)	(1.196)	1.075	17	854
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	(2)	(374)	732	9	882
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	(3)	(1.199)	1.498	-	1.404
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(374)	(81)	-	2.425
Quabit Bonaire, S.L.	3	-	5	(31)	2	-	(24)
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	3	-	315	(9.462)	(2)	-	9.145
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(263)	(1)	103	452
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	173	(6.739)	141	2.593	96
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	3.414	-	1.049	-	5.963
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(26)	(3.087)	7	-	4.394
Masía de Montesano, S.L.	2.520	-	-	(727)	(1)	-	1.792
Alboraya Marina Nova, S.L.	60	-	-	(33)	-	-	27
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	(9)	(14)	(35)	-	11.945

Algunos datos financieros de interés respecto a las Agrupaciones de Interés Económico se ofrecen a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2022 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Mar Azul Producciones Audiovisuales, A.I.E.	657	-	-	-	(472)	-	185
Call from the North, A.I.E.	576	-	-	(35)	(395)	-	146
Amanece audiovisual, A.I.E.	166	-	-	-	(8)	-	158
Wild Castor Producciones, A.I.E.	20	2.400	-	-	(1)	87	2.506
Cell Evolution 2022, A.I.E.	10	3.190	-	-	-	84	3.284

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 Almazor, 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

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022

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 2020 una participación del 75% del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L (empresa que fue 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.)

Con fecha 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. ha aprobado el proyecto común de fusión de Neinor Península S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas. Tanto Neinor Península S.L.U., como las Sociedades absorbidas son sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se ha llevado a cabo mediante la absorción de las Sociedades Absorbidas por Neinor Península, S.L.U., con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que ha adquirido, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades absorbidas. El objetivo último de la fusión es racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo

durante el ejercicio 2020, con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos consolidados, esta fusión no ha tenido efecto alguno, al tratarse de una reestructuración societaria.

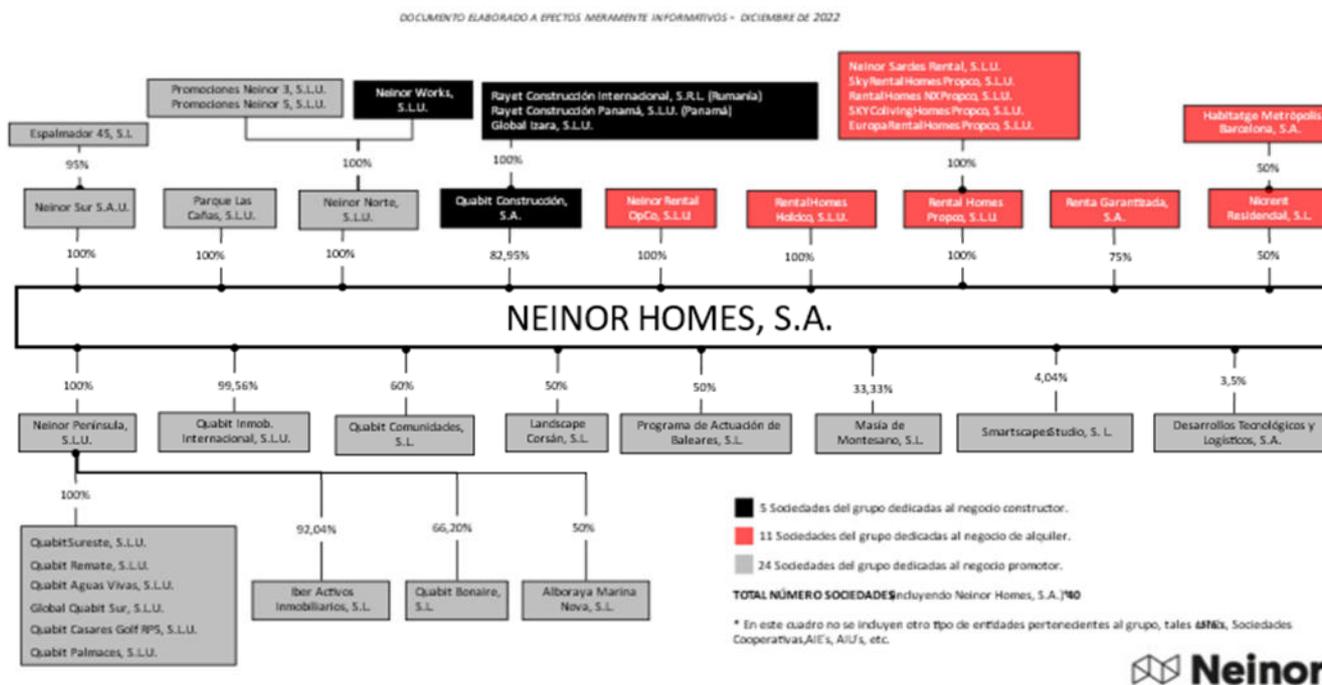
Con fecha 5 de mayo de 2022, la Sociedad del Grupo Neinor Sur, S.A.U., ha elevado a público y completado la adquisición del 95% de las participaciones de Espalmador, S.L. Esta adquisición se ha llevado a cabo mediante la entrega de un suelo valorado en 7.348 miles de euros a Espalmador, S.L. para llevar a cabo la promoción de un complejo residencial de viviendas de lujo en el mismo, el cual estará compuesto por un número máximo de 50 viviendas. Asimismo, se ha establecido con Figeral, S.L., sociedad que tiene el 5% de participación sobre Espalmador, S.L. un contrato de prestación de servicios, en el cual se establece que Figeral S.L. llevará cabo la dirección integrada del proyecto de construcción del Complejo, y consiguiente coordinación y supervisión de la ejecución de las obras. Los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado que el registro de la operación se ha realizado 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 del suelo entregado por Neinor Sur, S.A.U.

Con fecha 23 de agosto de 2022, se ha producido la escisión parcial de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En base a dicho proyecto común de escisión, Neinor Península, S.L.U. ha transmitido a Neinor Homes, S.A. la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Neinor Sur, S.A.U., junto con el resto de elementos patrimoniales, principales y accesorios, vinculados a dichas acciones. La aportación del Patrimonio Escindido a Neinor Homes, S.A. es la escisión parcial de Neinor Península S.L.U., sin extinción de esta. A efectos consolidados, esta escisión ha supuesto una reclasificación por importe de 23.676 miles de euros entre reservas de sociedades consolidadas por integración global a reservas de la sociedad dominante.

Con fecha 8 de septiembre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L. ha constituido una compañía mercantil unipersonal de responsabilidad limitada denominada Sky Rental Homes Propco, S.L.U. Asimismo, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Neinor Homes, S.A. ha constituido la sociedad Rental Homes Holdco, S.L.. Adicionalmente, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L. ha constituido las siguientes sociedades: Europa Rental Homes PropCo, S.L., Sky Coliving Homes Propco, S.L. y Rental Homes NX Propco, S.L. El objeto social de estas sociedades, a excepción de Sky Rental Homes Propco S.L.U., que únicamente se dedicará al arrendamiento de inmuebles, es el arrendamiento por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler. Asimismo, la sociedad Sky Coliving Homes Propco, S.L. también se dedicará a la explotación directa o indirecta de bienes inmuebles de su propiedad para destinarlos a alojamientos compartidos en favor de terceros (coliving), así como la prestación de servicios complementarios a los huéspedes y usuarios de los referidos alojamientos. El capital social de todas estas Sociedades ha quedado constituido en 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.

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 290 promociones con más de 11.800 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en siete regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia, Baleares 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 2015-2022.

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 3.700 unidades aproximadamente.

Con fecha 4 de enero de 2021, la compañía adquirió un portofolio 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 realizó la primera entrega de una promoción de obra nueva destinanda al alquiler, Hacienda Homes, con 146 unidades.

A cierre del presente ejercicio esta inversión inmobiliaria ha sido reclasificada en Diciembre al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", dado que el Grupo ha formalizado su venta y ésta se ha hecho efectiva a principios del ejercicio 2023.

Además, durante el ejercicio 2022 se ha realizado la entrega de otra promoción de obra nueva destinanda al alquiler, Sky Homes, integrada por 213 unidades.

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 ha finalizado en Mayo del 2022 y no se ha procedido 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 273 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 el ejercicio 2022 el Consejo se ha reunido en 13 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 7 ocasiones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 5 ocasiones y la Comisión de Inversiones inmobiliarias en 10 ocasiones.

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 2022, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021
- b- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021
- c- Examen y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, incluyendo la revisión de la categoría de cada consejero, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- d- Examen y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- e- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad
- f- Revisión y aprobación de los salarios, objetivos y bonus objetivo del Consejero Delegado y del Vicepresidente Ejecutivo para 2022

- g- Revisión y aprobación de la revisión de la retribución de los consejeros independientes y del secretario del Consejo y modificación de la política retributiva de los consejeros
- h- Revisión y aprobación de la política de información financiera, no financiera y corporativa
- i- Examen y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento del Consejo
- j- Revisión y aprobación de la recalificación de D. Felipe Morenés como consejero dominical
- k- Información sobre la notificación recibida de Stoneshield el 23 de enero de 2022 sobre la adquisición de acciones de la Sociedad
- l- Actualización en materia de Living Strategy
- m- Revisión y aprobación de la información financiera del primer y tercer trimestre, del primer semestre y la presentación brindada a los mercados.
- n- Examen y aprobación de la propuesta de remuneración a los accionistas. Propuesta a la Junta General para su aprobación
- o- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, a propuesta de la Comisión de Auditoría y Control.
- p- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- q- Toma de razón de informes relativos a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- r- Toma de razón de la información sobre las operaciones de autocartera facilitada por el Director Financiero, de conformidad con el artículo 7.8 del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- s- Revisión y aprobación del plan de negocio: presupuesto 2022 y estimación 2023-2026
- t- Toma de razón sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
- u- Aprobación del informe justificativo relativo a la reelección de D. Andreas Segal como consejero independiente de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- v- Aprobación del nombramiento de D. Alfonso Rodés como Presidente de la Comisión de Auditoría y Control por plazo de un año
- w- Propuesta a la Junta General sobre la reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado del que es dominante, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2022
- x- Revisión y aprobación de la operación de fusión por absorción de diversas filiales provenientes de Grupo Quabit por Neinor Península, S.L.U.
- y- Revisión y aprobación de los objetivos específicos del bonus de los consejeros ejecutivos para el ejercicio 2022
- z- Propuesta a la Junta General sobre la delegación en el Consejo de la facultad para aumentar el capital social y aprobación del correspondiente informe
- aa- Propuesta a la Junta General sobre la delegación en el Consejo de la facultad para emitir deuda convertible y aprobación del correspondiente informe
- bb- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- cc- Toma de razón de la carta de dimisión recibida de D. Jorge Pepa
- dd- Nombramiento de D. Juan José Pepa como vocal de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- ee- Aprobación de políticas corporativas: Política de selección de consejeros; Plan de sucesión del Presidente, CEO y equipo directivo; Manual de la función de auditoría interna; Política de gobierno corporativo.
- ff- Revisión y aprobación, del informe sobre las medidas adoptadas para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad
- gg- Revisión e informe favorable de la política de información financiera, no financiera y corporativa.
- hh- Revisión de la información financiera anual a 31 de diciembre de 2021, incluido el Informe Financiero Anual y las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021. Presentación de las conclusiones de los trabajos de auditoría llevados a cabo por Deloitte, S.L.
- ii- Informe sobre la auditoría de ciberseguridad

- jj- Actualización del mapa de riesgos corporativos
- kk- Desarrollo y reporte del Informe Global de Impacto Social de la compañía
- ll- Resultados de la auditoría de Prevención del Blanqueo de capitales y Financiación del Terrorismo
- mm- Actualización del estado de los riesgos y del control interno
- nn- Implementación y actualización del canal de denuncias
- oo- Análisis y reporte de comunicaciones recibidas a través del canal ético
- pp- Seguimiento del plan de sostenibilidad y de los progresos realizados en este ámbito
- qq- Informe de eficacia de la Auditoría Externa
- rr- Informes de Renta Garantizada y Quabit Construcción
- ss- Plan de GRC para 2023
- tt- Revisión y aprobación del bonus devengado por los empleados y la alta dirección en 2021
- uu- Revisión y aprobación de los salarios, objetivos y objetivo de bonus de los empleados y la alta dirección para 2022
- vv- Revisión e informe favorable de la revisión de la retribución de los consejeros independientes y del secretario del Consejo y modificación de la política de remuneraciones de los Consejeros.
- ww- Valoración sobre la evaluación del Consejo de Administración y Comisiones
- xx- Revisión y aprobación del informe anual de funcionamiento del Consejo y sus Comisiones
- yy- Propuesta de reelección de D. Andreas Segal como consejero independiente de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- zz- Propuesta de nombramiento de D. Alfonso Rodés como Presidente de la
- aaa- Análisis de los activos Built to Rent para reconocimiento de su valor
- bbb- Revisión de entregas y banco de suelo de la compañía
- ccc- Contingencias y efectos sobre BP del actual contexto bélico
- ddd- Actualización de adquisiciones y proyectos
- eee- Situación del desarrollo del negocio (asequibilidad y potencial de venta)
- fff- Estrategia de adquisiciones para 2022
- ggg- Actualizaciones periódicas sobre los procesos de comercialización
- hhh- Actualizaciones periódicas sobre las posibles adquisiciones de suelo por parte de la compañía

Para obtener el detalle de la totalidad de los asuntos tratados por el Consejo de Neinor Homes y por cada una de sus comisiones, se puede consultar en nuestra página web el informe anual del Consejo y sus comisiones de Neinor Homes.

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 SCIF, 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, Ley 5/2021 normativa sobre Operaciones Vinculadas de la LSC, 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 2022, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 763.231 miles de euros obteniendo un margen bruto de 211.120 miles de euros, y presenta un EBITDA ajustado (en adelante EBITDA ajustado) de 125.312 miles de euros (no incluye el margen promotor de los activos de rental entregados en el año) y un EBITDA de 146.293 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo a 31 de diciembre de 2022 alcanza 1.780.981 miles de euros, el patrimonio neto 930.009 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 850.972 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 745.749 miles de euros y un margen bruto de 194.872 miles de euros obteniendo un margen bruto del 26,12%. Le sigue en volumen la línea de negocio Servicing, que ha supuesto una cifra de negocio de 8.605 miles de euros, y cuyo contrato finalizó en mayo de este ejercicio. La línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 7.447 miles de euros, de los cuales 4.551 miles de euros pertenecen a los ingresos por alquiler de las viviendas en propiedad y 2.896 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 1.430 miles de euros y un margen bruto de 196 miles de euros.

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones finalizadas en el presente ejercicio (356.219 miles de euros), y la entrega de viviendas de promociones acabadas en ejercicios anteriores (376.645 miles de euros). Adicionalmente se ha registrado un importe de 3.190 miles de euros de la venta de suelo y un importe de 9.695 miles de euros por los trabajos de construcción a clientes externos. Entre las promociones con entregas más destacadas están: Amara Homes, con unas ventas de 91.720 miles de euros, Mistral Homes, con unas ventas de 49.521 miles de euros (nueva entrega ejercicio), Sky Homes, con unas ventas de 43.185 miles de euros (nueva entrega ejercicio), Depósito Las Mesas Homes, con unas ventas de 36.598 miles de euros, Serena Fase 1A Homes con unas ventas de 27.257 miles de euros (nueva entrega ejercicio), Bulevar Homes con unas ventas de 26.453 miles de euros, Axial Homes con unas ventas de 25.579 miles de euros (nueva entrega ejercicio), Almenara Homes con unas ventas de 22.718 miles de euros (nueva entrega ejercicio), Artola Homes con unas ventas de 22.482 miles de euros y Bolueta homes con unas ventas de 21.711 miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.1Bn€ de activos gestionados (5.344 miles de euros, 62%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 64M€ (3.117 miles de euros, 36%), y otros ingresos (145 miles de euros, 2%).

Las ventas del Legacy, corresponden a 23 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur de España (65%).

EBITDA

El EBITDA del ejercicio 2022 ha alcanzado 146.293 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 123.062 miles de euros, Rental con EBITDA por importe de 18.271 miles de euros, Servicing con un EBITDA de 4.869 miles de euros, y Legacy con un EBITDA de 91 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado consolidado del ejercicio 2022 ha alcanzado 96.577 miles de euros, de los cuales 96.271 miles de euros corresponden a la sociedad dominante. El resultado consolidado ajustado de los incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios ha sido de 100.880 miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2022 alcanza 850.972 miles de euros comparado con 1.022.212 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (lo que supone una disminución de 171.240 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2022 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 24,8% LTC y 19,0% LTV.

Deuda Financiera 31.12.2022

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2022 registra 197 millones de euros; siendo la deuda total de 472,2 millones de euros, detallada de la siguiente forma:

- Líneas Corporativas: 20 m de euros dispuestas.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 51,9 m de euros.
- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 62,1 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 67.3 m de euros.
- Intereses: 0,6 m de euros.
- Periodificación de gastos: (5) m de euros.
- Líneas de IVA: no tienen ningún importe dispuesto.
- Bono emitido por la Compañía: 275,2 m

El Grupo emitió un bono en el ejercicio 2.021 (300 millones de valor nominal) con vencimiento 2.026. La cotización del bono en el mercado secundario y la fuerte posición de caja de la Compañía han provocado que durante el ejercicio 2.022 se lleve a cabo un proceso de recompra del bono (dentro de los rangos permitidos) por importe de 24.8 millones de euros de valor nominal.

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 2022 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 151 y 33 respectivamente (84 y 32, respectivamente, personas a cierre del ejercicio 2021 empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2022 el número medio de personas empleadas para Neinor Homes de 298 (320 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021).

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2022 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 184 y 33 personas respectivamente (113 y 37 personas respectivamente a cierre del ejercicio 2021), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2022 y 2021 para Neinor Homes, el siguiente: :

	31.12.2022			31.12.2021		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	93	141	234	102	144	246
Titulados medios	41	22	63	56	28	84
Total	134	163	297	158	172	330

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 2022 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 197.027 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 enfocada 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

Durante el ejercicio 2022 el grupo ha contratado dos coberturas de tipo de interés por importes de 100 y 200 millones de euros con el fin de cubrir el riesgo del total del balance de la deuda de las subidas de los tipos de interés. El vencimiento de las coberturas se 2026 y 2027 respectivamente y el tipo fijado para dichas coberturas es del 2% para el Euribor a 12 meses.

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 2022 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 2023

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el año 2023 se centran en:

Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2022, 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 2023, 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.
- Puesta en valor de la línea de negocio “rental”, con posibles(s) desinversiones.
- Alianza con AMB. Ajuntament de Barcelona y Cevasa para construir 4.500 viviendas de alquiler asequible en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2025 y 2028. En el 2022 le lanzó la fase 1, equivalente a más de 640 units y de cara al 2.023 está previsto lanzar la fase 2 equivalente a 836 units.

Línea de negocio “Legacy”

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en en el ejercicio 2023.

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 2022, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 79.988.642 acciones, de 9,211 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2022 figuran acciones propias en el balance por un importe de 57.994 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2022 sería 5.659.426 títulos (3.622.669 en 2.021), con un precio medio de adquisición unitario de 11,08 euros. (11,09 en 2.021)

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 Ajustado

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 - incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios (gastos extraordinarios) (Nota 23.6).

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 2020 y 2021 incorporando costes de expansión de la Compañía y la provisión postventa adicional.

EBITDA:

Definición: EBITDA ajustado + Margen promotor de los activos de rental entregados en el año (Nota 23.6)

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.

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)– Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .

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

	31-dic-22
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	68.361
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	128.666
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	273.972
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	1.821
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	(201.626)
Deuda financiera neta (miles)	271.194

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 20 de los estados financieros consolidados) + otros activos/pasivos financieros (corrientes y no corrientes) - 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-22
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	68.361
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	128.666
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	273.972
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	1.821
Pago diferido suelo	82.746
Otros activos corrientes y no corrientes	(29.610)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(201.626)
Deuda financiera neta ajustada (miles)	324.330

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 y no 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-22
Deuda financiera neta (miles)	271.194
Valor de mercado de los activos (miles)	1.706.290
LTV	15,9%

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-22
Deuda financiera neta ajustada (miles)	324.330
Valor de mercado de los activos (miles)	1.706.290
LTV ajustado	19,0%

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias + Inversiones inmobiliarias + Activos disponibles para la venta)

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-22
Deuda financiera neta (miles)	271.194
Existencias (miles)	1.129.107
Activos disponibles para la venta (miles)	32.561
Inversiones inmobiliarias (miles)	143.669
LTC	20,8%

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

Definición: Deuda financiera neta ajustada/ (Existencias + Inversiones inmobiliarias+ Activos disponibles para la venta)

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-22
Deuda financiera neta ajustada (miles)	324.330
Existencias (miles)	1.129.107
Activos disponibles para la venta (miles)	32.561
Inversiones inmobiliarias (miles)	143.669
LTC ajustado	24,8%

MODELO ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN EJERCICIO DE REFERENCIA	2022
C.I.F. A- 95786562	
Domicilio Social: C/ Ercilla 24, Bilbao	
Denominación Social: NEINOR HOMES, S.A.	

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**
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 aprobación en junta:

Periodo mínimo de titularidad ininterrumpida exigido por los estatutos

Indique si la sociedad ha atribuido votos por lealtad:

Sí No

Fecha de la última modificación del capital social	Capital social	Número de acciones	Número de derechos de voto (sin incluir los votos adicionales atribuidos por lealtad)	Número de derechos de voto adicionales atribuidos correspondientes a acciones con voto por lealtad	Número total de derechos de voto, incluidos los votos adicionales atribuidos por lealtad
26/07/2022	736.775.381	79.988.642	79.988.642	0	79.988.642

Número de acciones inscritas en el libro registro especial pendientes de que se cumpla el período de lealtad:

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

Sí No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos y obligaciones que confiere

Observaciones

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	Del nº total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP ⁽¹⁾	0	28,009%	0	0	28,009%		
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	0	22,668%	0	0	22,668%		
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	0	12,687%	0	1,875%	14,562%		
BMO ASSET MANAGEMENT LIMITED	0	4,788%	0	0	4,788%		

Observaciones

⁽¹⁾ De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 24 de septiembre de 2019, esto es, previa a la reducción del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 10 de mayo de 2021 y a la ampliación del capital social de Neinor Homes, S.A. ejecutada el 20 de mayo de 2021.

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 (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del nº total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	PYXIS V LUX S.À R.L.	28,009%	0	28,009%	0	0
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À R.L.	22,668%	0	22,668%	0	0
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	ADAR MACRO FUND LTD	12,687%	1,875%	14,562%	0	0
BMO ASSET MANAGEMENT LIMITED	Diversas carteras y fondos ⁽¹⁾	4,788%	0	4,788%	0	0

Observaciones

⁽¹⁾ De conformidad con lo indicado en la notificación de participaciones significativas de 12 de noviembre de 2021, BMO Asset Management Limited controla el 4,788% de los derechos de voto de Neinor Homes, S.A. a través de diversas carteras y fondos gestionados de forma discrecional. Ninguna de dichas carteras o fondos es titular de una participación igual o superior al 3% de los derechos de voto de Neinor Homes, S.A.

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	25/02/2022	Transmisión de derechos a votos. Reducción del porcentaje de derechos de voto atribuidos a las acciones del 14,812% al 12,687%.
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	19/01/2022	Adquisición de derechos de votos e instrumentos financieros. Incremento del porcentaje de derechos de voto atribuidos a las acciones del 0% al 1,087% e incremento del porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 0% al 5,420%.
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	20/01/2022	Adquisición de derechos de votos e instrumentos financieros. Incremento del porcentaje de derechos de voto atribuidos a las acciones del 1,087% al 2,631% e incremento del porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 5,420% al 9,645%.
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	21/01/2022	Adquisición de derechos de votos e instrumentos financieros. Incremento del porcentaje de derechos de voto atribuidos a las acciones del 2,631% al 3,776% e incremento del porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 9,645% al 14,678%.
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	04/02/2022	Adquisición de derechos de votos y transmisión de instrumentos financieros. Incremento del porcentaje de derechos de voto atribuidos a las acciones del 3,776% al 5,950% y reducción del porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 14,678% al 12,503%.
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	21/02/2022	Adquisición de derechos de votos y transmisión de instrumentos financieros. Incremento del porcentaje de derechos de voto atribuidos a las acciones del 5,950% al 15,962% y reducción del porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 12,503% al 2,491%.
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	25/02/2022	Adquisición de derechos de votos y transmisión de instrumentos financieros. Incremento del porcentaje de derechos de voto atribuidos a las acciones del 15,962% al 22,668% y reducción del porcentaje de derechos de voto a través de instrumentos financieros del 2,491% al 0%.
COHEN & STEERS, INC.	3/2/2022	Transmisión de derechos a votos. Reducción del porcentaje de derechos de voto del 4,984% al 2,325%.

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre de 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 (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total dchos voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
Segal, Andreas	0,013				0,013		
García-Egotxeaga Vergara, Borja	0,0007				0,0007		
Morenés Botín Sanz-de Sautuola, Felipe		0,025			0,025		

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,038%
---	---------------

Observaciones

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 (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad

Observaciones

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

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,038%
--	---------------

Observaciones

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el **apartado A.6:**

La Sociedad no conoce la existencia de relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

No existen relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas y la Sociedad.

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación.

En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
LAHHAM, AREF H.	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP		Consejero Dominical
STULTS, VAN J.	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP		Consejero Dominical
PEPA, JUAN JOSE	STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.		Consejero Dominical
Felipe Morenés Botín Sanz de Sautuola	STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.		Consejero Dominical

Observaciones

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

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha del vencimiento del pacto, si la tiene

Observaciones

La sociedad de manera periódica realiza formación de Buen Gobierno y Cumplimiento a los miembros del Consejo, en la que se presta especial atención a los deberes y responsabilidades de los consejeros.

Adicionalmente desde la Comisión de Auditoría se recuerdan las obligaciones de la normativa en los distintos aspectos tratados en el orden del día y cuando pudieran surgir situaciones que pudieran generar dudas sobre la existencia de pactos parasociales por la existencia y recurrencia de una gestión concertada entre distintos socios, desde Presidencia de la comisión de auditoría se pregunta sobre estas cuestiones y se recuerda a los miembros del Consejo su deber de comunicación a la compañía y a la CNMV.

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

Sí No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha del vencimiento del concierto, si la tiene

Observaciones

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

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

Nombre o denominación social

Observaciones

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
5.662.091		7,08%

Observaciones

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Observaciones

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
<ul style="list-style-type: none"> - El 4 de marzo de 2022, Neinor Homes, S.A. comunicó la finalización del programa de recompra de acciones propias anunciado el 10 de diciembre de 2021, al haberse alcanzando el importe monetario máximo destinado al mismo, esto es, 5.000.000 euros, así como la reanudación de las operaciones bajo el contrato de liquidez suscrito con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A. el 22 de septiembre de 2017. - El 25 de abril de 2022, Neinor Homes, S.A. comunicó la resolución del contrato de liquidez suscrito con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A. el 22 de septiembre de 2017. - El 17 de mayo de 2022, Neinor Homes, S.A. anunció la puesta en marcha de un programa de recompra de acciones propias destinado a la adquisición de un máximo de 1.700.000 acciones y dotado con un máximo de 25.000.000 euros. - El 22 de julio de 2022, Neinor Homes, S.A. comunicó la finalización del programa de recompra de acciones propias anunciado el 17 de mayo de 2022, al haberse alcanzando el número máximo de acciones a adquirir bajo el referido programa de recompra, esto es, 1.700.000 acciones. - El 14 de septiembre de 2022, Neinor Homes, S.A. comunicó la suscripción de un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A. cuya operativa comenzó el 15 de septiembre de 2022.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

El Accionista Único de la sociedad antes de la salida a Bolsa autorizó al Consejo con fecha 6 de marzo de 2017 los siguientes aspectos:

- 1) Emisión de obligaciones y cualesquiera otros valores de naturaleza análoga, convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad y/o canjeables en acciones en circulación de la Sociedad, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de

acciones de la sociedad, bien de nueva emisión o bien ya en circulación, con las siguientes condiciones:

- Valores: obligaciones, bonos y demás valores de renta fija o de análoga naturaleza, canjeables por acciones de la Sociedad, de cualquier otra Sociedad, pertenezca o no a su grupo y/o convertibles en acciones de la sociedad, pagarés, participaciones preferentes y warrants.
 - Plazo de la delegación: 5 años.
 - Importe máximo: 500.000.000 €.
- 2) Adquisición derivativa de acciones propias, por sí misma o por sus filiales, por un plazo de 5 años, por un importe máximo del 10% del capital social y por un precio o contravalor que oscile entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al que resulte superior entre (i) el 105% del precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición o del precio de cierre de la última sesión bursátil anterior a la adquisición y (ii) el que resulte de incrementar en un 10% la cotización máxima de los tres meses anteriores al momento en que tenga lugar la adquisición. Dichas acciones podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la entrega de estas directamente a los trabajadores o administradores de la sociedad o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de los que aquéllos sean titulares.

A.11. Capital flotante estimado

	%
Capital flotante estimado	29,97%

Observaciones

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí No

Descripción de las restricciones

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

Explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia

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

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

Indique las distintas clases de acciones

B JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		
Descripción de las diferencias		

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
	66%	66%
Describa las diferencias		
<p>El artículo 17.4 del Reglamento del Consejo de Administración indica que: Salvo en los casos en que la Ley o los Estatutos Sociales específicamente establezcan otros quórums de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión. En particular, el nombramiento, destitución, y los acuerdos de terminación de los consejeros delegados, así como la aprobación previa de los contratos que se vayan a celebrar entre la Sociedad y los consejeros a los que se atribuyan funciones ejecutivas, requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras partes de los miembros del Consejo, con la abstención, en su caso, del consejero afectado. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente.</p> <p>La ley de sociedades de capital, indica que es suficiente una mayoría para el nombramiento o cese de los consejeros delegados.</p>		

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El Artículo 28.1 de los Estatutos establece que, en la modificación de los estatutos sociales, deben votarse de forma separada,

aunque figuren en el mismo punto del orden del día, cada artículo o grupo de artículos que tenga autonomía propia.

El Artículo 30 del Reglamento de la Junta General de Accionistas establece que para la modificación de los Estatutos será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta si el capital presente o representado supera el 50%, o de dos tercios del capital presente o representado cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 50%.

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

Datos de asistencia					
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
31/03/2021	6,1586%	72,8729%			79,0135%
13/04/2022	29,6358%	57,9643%			87,6001%
De los que capital flotante:					17,57%

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

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de "% voto en contra" se pondrá "n/a".

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

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

Observaciones

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas.

Sí No

Explicación de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección en la que se encuentra disponible la información sobre gobierno corporativo es la siguiente: <https://www.neinorhomes.com/accionistas-e-inversores/>

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN 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

Observaciones

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	Fecha de nacimiento
Ricardo Martí Fluxá		Independiente	Presidente	08/03/2017	01/04/2020	Reelección por Junta General de Accionistas	08/09/1950
Anna M. Birulés Bertrán		Independiente	Vocal	08/03/2017	01/04/2020	Reelección por Junta General de Accionistas	28/06/1954
Alfonso Rodés Vilà		Independiente	Vocal	08/03/2017	01/04/2020	Reelección por Junta General de Accionistas	09/08/1961
Juan José Pepa		Dominical	Vocal	13/04/2022	13/04/2022	Designación por Junta General de Accionistas	18/02/1978
Andreas Segal		Independiente	Vocal	27/02/2019	03/04/2019	Designación por Junta General de Accionistas	30/08/1969
Van J. Stults		Dominical	Vocal	22/10/2019	01/04/2020	Designación por Junta General de Accionistas	30/09/1954
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola		Dominical	Vocal	14/05/2015	01/04/2020	Reelección por Junta General de Accionistas	13/02/1986
Aref H. Lahham		Dominical	Vocal	12/12/2019	01/04/2020	Designación por Junta General de Accionistas	15/02/1965
Borja García-Egotxeaga Vergara		Ejecutivo	Consejero Delegado	08/04/2019	01/04/2020	Designación por Junta General de Accionistas	23/11/1967

Número total de consejeros

9

Indique los ceses que, 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 de cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
Jorge Pepa	Ejecutivo	31/03/2021	13/04/2022	Comisión de Inversiones Inmobiliarias	Sí

Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejero que ha sido cesado por la junta general

Con fecha 4 de abril de 2022, la Sociedad recibió una carta de D. Jorge Pepa en la que comunicaba su dimisión como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad y de las comisiones de las que forma parte con efecto en la junta general ordinaria que se celebró en segunda convocatoria el 13 de abril de 2022, D. Jorge Pepa presentó su dimisión a la vista de los acuerdos sometidos a la referida junta general ordinaria de la Sociedad, con el fin de evitar situaciones de conflictos de interés y con la voluntad de que no se incrementara el número de consejeros de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, D. Jorge Pepa ha seguido desarrollando sus funciones ejecutivas en la Sociedad.

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Borja García-Egotxeaga Vergara	Consejero Delegado	<p>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 del Comité de Inversiones Inmobiliarias.</p> <p>Durante los últimos 21 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.</p> <p>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.</p>

cve: BOE-A-2018-9935
Verificable en <http://www.boe.es>

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,11%

Observaciones

cve: BOE-A-2018-9935
Verificable en <http://www.boe.es>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
Aref H. Lahham	Pyxis V Lux S.À.R.L. (Orion)	<p>Aref H. Lahham es el Presidente Ejecutivo 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 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.</p> <p>El Sr. Lahham tiene 36 años de experiencia en inversión y promoción inmobiliaria en los Estados Unidos y Europa. Antes de constituir Orion en 1999, fue Director de LaSalle Partners, a la que se unió en 1992 y dirigió sus operaciones y actividades de inversión en Francia.</p> <p>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.</p> <p>Anteriormente, también fue miembro del Consejo de Administración y del Comité Estratégico de la compañía inmobiliaria cotizada en Francia, Société Fonci�re Lyonnaise.</p> <p>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 trabajó en el Consejo de la Escuela de Ingeniería y un MBA de INSEAD.</p>
Van J. Stults	Pyxis V Lux S.À.R.L. (Orion)	<p>Van J. Stults es Director General y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma.</p> <p>El Sr. Stults tiene 43 años de experiencia en gestión de inversiones inmobiliarias. Antes de formar Orion en 1999, el Sr. Stults era miembro del Consejo de Administración de LaSalle Partners (ahora "JLL"), Director General, miembro del Comité Operativo y jefe de actividades de inversión europeas.</p> <p>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</p>

		<p>familiar de Estados Unidos, y antes de Lane Industries, fue responsable de Banca Comercial en el First National Bank of Chicago.</p> <p>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.</p>
Felipe Morenés Bofín Sanz-de Sautuola	Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. (Stoneshield)	<p>Felipe Morenés Bofín-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.</p> <p>El Sr. Morenés es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas por Georgetown University.</p>
Juan José Pepa	Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. (Stoneshield)	<p>Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente ejerce las funciones de codirector de la firma.</p> <p>Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de sourcing, underwriting Real Estate, estructuración; teniendo además la labor de supervisión continua de más de € 10 mil millones en inversión de activos y deuda inmobiliaria por toda Europa.</p> <p>Durante este tiempo, Juan estuvo involucrado en múltiples inversiones en diversas clases de activos como, por ejemplo, oficinas, retail, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países entre los que destacan España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, lideró la inversión de la firma en España y Portugal.</p> <p>Antes de formar parte de Lone Star, Juan trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup.</p> <p>Juan se graduó en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.</p>

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	44,44%

Observaciones

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
Ricardo Martí Fluxá	<p>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.</p> <p>Fue Secretario de Estado para la Seguridad en el Gobierno de España 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Anna M. Birulés Bertrán	<p>La señora Birulés es Vicepresidenta, Consejera Independiente, Presidente de la Comisión de Auditoría y miembro de las Comisiones Ejecutiva y de Inversiones del Grupo Pelayo, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. Asimismo, es Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Retribuciones y Nombramientos y miembro de la de Auditoría y Riesgos de Banco Mediolanum, y Presidenta, Consejera Independiente, Presidente de la Comisión de Auditoría y miembro de la de Retribuciones y Nombramientos de Enerside Energy.</p> <p>Asimismo tanto en el Banco Mediolanum como en Neinor Homes ha sido Presidenta de la Comisión de Auditoría, dejando la Presidencia en ambos casos por expiración del mandato. Es miembro de varios consejos asesores empresariales.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
Andreas Segal	<p>El Sr. Segal tiene una experiencia de más de 22 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.</p>

	El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlin FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).
Alfonso Rodés Vilà	<p>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.</p> <p>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.</p>

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	44,44%

Observaciones

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

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

Número total de otros consejeros externos	
% total del consejo	

Observaciones

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
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola	26/01/2022	Consejero Independiente	Consejero Dominical

Observaciones
El Sr. Morenés fue reclasificado de Consejero Independiente a Consejero Dominical el 26 de enero de 2022, fecha en la que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó su cambio de condición y que posteriormente fue ratificado por el Consejo en base al artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital. En atención a su relación con el accionista Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l, que informa mediante carta de fecha 23 de enero de 2022 de la adquisición de un 18,453% del capital social de la sociedad, porcentaje que posteriormente se fue incrementando hasta la participación que figura a 31 de diciembre en el presente informe.

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			
	2022	2021	2020	2019	2022	2021	2020	2019
Ejecutiva	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Dominical	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Independiente	1	1	1	1	25%	20%	25%	25%
Otras Externas	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Total:	1	1	1	1	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%

Observaciones

C.1.5. Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

Sí No

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y

retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La compañía aprobó en 2017 una política de selección de consejeros, que ha sido actualizada y aprobada por el Consejo de nuevo el 10 de mayo de 2022, en la que se establece que se favorecerá 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.

Se mantiene una clara política de igualdad con objeto de evitar cualquier tipo de discriminación por razón de género. No se considera que el género sea, en ningún caso, motivo de selección y ello es también de aplicación en lo que respecta al nombramiento de consejeros.

La diversidad es entendida en su más amplia aceptación, abarcando, a modo ejemplificativo y no exhaustivo, aspectos como la edad, la nacionalidad, el sexo, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad 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. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan.

Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio no se ha considerado necesario la sustitución o nombramiento de nuevos consejeros para incorporar deliberadamente a personas que pudieran incrementar un mayor equilibrio en cuanto a la composición del Consejo en cuestión de género. Este mayor equilibrio será considerado por el Consejo en el caso que se produjera una baja o sustitución de cualquier de sus miembros independientes o ejecutivos.

En el presente ejercicio se ha producido la baja de un consejero ejecutivo, con motivo de la incorporación de un consejero dominical que ha sido propuesto por el accionista al que representa, por lo que no se ha tenido la posibilidad de incrementar un mayor equilibrio en el consejo respecto al género de sus miembros.

La política se encuentra disponible en: <https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/gobierno-corporativo/politica-de-seleccion-de-consejeros/>

C.1.6. Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

La compañía aprobó en 2017 una política de selección de consejeros, que ha sido actualizada y aprobada por el Consejo de nuevo el 10 de mayo de 2022, en la que se establece que se favorecerá 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.

Se mantiene una clara política de igualdad con objeto de evitar cualquier tipo de discriminación por razón de género. No se considera que el género sea, en ningún caso, motivo de selección y ello es también de aplicación en lo que respecta al nombramiento de consejeros.

La diversidad es entendida en su más amplia aceptación, abarcando, a modo ejemplificativo y no exhaustivo, aspectos como la edad, la nacionalidad, el sexo, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad 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. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan.

Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramiento y Retribuciones (CNR) supervisa la aplicación de la política de diversidad en el momento de nombramiento de los consejeros. En este sentido se veló por la inclusión de mujeres entre los candidatos y de al menos una mujer entre los miembros.

La CNR en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Consejo, la política de selección y el código de conducta del grupo, incluye entre los potenciales candidatos a mujeres que reúnan el perfil profesional adecuado y cuida de que en los procedimientos de selección no existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

De cara a un nuevo nombramiento (de consejero independiente o ejecutivo), en el caso de un equilibrio de capacidades, conocimiento y habilidades entre dos perfiles, se primará el género femenino en la selección con el objetivo de alcanzar una mayor paridad en el Consejo.

Los nuevos nombramientos se producirán por bajas de los miembros ya existentes, la compañía no contempla en la actualidad la ampliación del número de consejeros que hay en la actualidad por ser este número adecuado para el tamaño de la compañía y una eficaz y eficiente gestión de esta tal y como se describe en las distintas evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones realizadas internamente o por un tercero independiente de reconocido prestigio.

La política se encuentra disponible en: <https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/gobierno-corporativo/politica-de-seleccion-de-consejeros/>

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El Consejo cuenta, a excepción de género, con una amplia diversidad de perfiles y su número se considera adecuado en función del tamaño de la compañía y para una gestión eficaz y eficiente de la misma.

La compañía no considera oportuno recurrir a un cese de un miembro actual del Consejo con un alto grado de cualificación y experiencia con el objetivo de disminuir la brecha de género que hay actualmente en el Consejo.

De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, estos deberán ser seleccionados de cara a obtener la representación que marcan las recomendaciones de buen gobierno.

C.1.7. Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha alcanzado ninguna conclusión relativa al cumplimiento de la política de selección en la medida en que:

- (i) En el ejercicio 2022, se ha producido una incorporación de un consejero dominical a propuesta de uno de los accionistas de referencia, por lo que no se ha procedido a ningún proceso de selección en el que se pudieran aplicar la política de selección. Dicho consejero cuenta con una magnífica trayectoria en el sector y conoce profundamente la compañía. La incorporación de dicho consejero ha tenido como consecuencia la baja en el consejo de uno de los dos consejeros ejecutivos con el objetivo de mantener el número de consejeros actuales y evitar situaciones de conflictos de interés.

Con motivo del cese de cualquier consejero independiente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es asistida en el

proceso de búsqueda y selección de su sustituto por una firma profesional especializada externa, que siempre contempla en sus instrucciones para que el perfil buscado cumpla de manera exhaustiva con la política de selección de consejeros.

C.1.8. Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación

C.1.9. Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
Borja García-Egotxeaga Vergara	El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades del Consejo salvo las indelegables por precepto legal o estatutario (en particular, la facultad de adquirir terrenos).

C.1.10. Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
Borja García-Egotxeaga Vergara	NEINOR NORTE, S.L.U. NEINOR PENÍNSULA, S.L.U. NEINOR SUR, S.A.U. RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U. NEINOR RENTAL OPCO, S.L.U. NEINOR SARDES RENTAL, S.L.U. QUABIT PALMACES, S.L.U. QUABIT BONAIRE, S.L. QUABIT SURESTE, S.L.U. QUABIT REMATE, S.L.U. QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.	Administrador único	Sí

	GLOBAL QUABIT SUR, S.L.U. QUABIT CASARES GOLF RP5, S.L.U. IBER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L. PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U. QUABIT COMUNIDADES, S.L. QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L. SKY RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U. RENTAL HOMES NX PROPCO, S.L.U. SKY COLIVING HOMES PROPCO, S.L.U. EUROPA RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U. RENTAL HOMES HOLDCO, S.L.U.		
Borja García-Egotxeaga Vergara	PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U. NEINOR WORKS, S.L.U. PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.U.	Administrador mancomunado	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	ALBORAYA MARINA NOVA, S.L.	Representante persona física de Consejero	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	PROGRAMAS ACTUACION BALEARES, S.L.	Representante persona física de Administrador Mancomunado	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A. ESPALMADOR 45, S.L.	Consejero	Sí

Observaciones

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
Anna M. Birulés Bertran	Banco Mediolanum	Consejera Independiente
Anna M. Birulés Bertran	Pelayo Mutua de seguros y Reaseguros a prima fija	Vicepresidente Consejera Independiente
Anna M. Birulés Bertran	Enerside Energy	Presidente Consejera Independiente
Anna M. Birulés Bertran	Finaves V apoyo start-ups alumni S.L.	Presidenta Consejera Independiente
Andreas Segal	Bonova, S.A	Consejero Independiente
Alfonso Rodés Vilà	Havas	Administrador
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group USA LLC (États-Unis)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Media Planning International Corporation (États-Unis)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media SRL (Italie)	Presidente y consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media SRL (Italie)	Presidente y consejero

Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Middle East FZ LLC (Dubai)	Miembro del Consejo
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Peru SAC	Director
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media Peru SAC	Director
Alfonso Rodés Vilà	Havas SAC Peru	Director
Alfonso Rodés Vilà	Havas Management Portugal, Unipessoal Lda	Director
Alfonso Rodés Vilà	Cake Media Ltd. (UK)	Director
Alfonso Rodés Vilà	Media Planning International Corporation (USA)	Director
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media South Africa (Pty) Ltd (Sudáfrica)	Director
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media India Private Limited (India)	Director
Alfonso Rodés Vilà	Arena India Private Limited (India)	Director
Alfonso Rodés Vilà	Media Advisors SA (Espagne)	Administrador Mancomunado
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media Communications España SA	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group Spain SA	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Regiones SA de CV (México)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Arena Communications Network SL	Vice-Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Management España SL	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group Spain SA	Consejero Delegado
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Regions SA de CV (Mexico)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Arena Communications SA de CV (Mexico)	Consejero Delegado
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media SA de CV (Mexico)	Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media SA de CV (Mexico)	Consejero Delegado
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group USA	Manager
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Kuala Lumpur, SDN BHD	Manager
Alfonso Rodés Vilà	Havas Costa Rica S.A.	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Fusión de Producción Digital SA (Costa Rica)	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Promótica de Costa Rica, SA	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media, SA (Costa Rica)	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Inversiones y Servicios Publicitarios, S.L.	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Acacia ISP, S.L.	Administrador Solidario
Alfonso Rodés Vilà	Gestora de Viviendas, S.A.	Administrador Solidario
Alfonso Rodés Vilà	Metrópolis	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	In-Store Media Group S.A.	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	In-Store Media Mexico S.A. de C.V.	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Cala Thunder S.L.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Mesigual 2020 S.L.	Consejero

Observaciones

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

Observaciones

--

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

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

El Reglamento del Consejo establece que los consejeros no pueden formar parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes de la Sociedad).

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)	1.587
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados (miles de euros)	N/A
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por los sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados (miles de euros)	N/A
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	N/A

Observaciones

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
Jordi Argemí García	Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero
Jorge Pepa	Vicepresidente
Mario Lapiedra Vivanco	Director General Inmobiliario
Álvaro Conde Herranz	Director de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad
Fernando Hernanz de Dueñas	Director General de Operaciones
Gabriel Sánchez Cassinello	Director General de Negocio

Número de mujeres en la alta dirección	0
Porcentaje sobre el total de miembros de alta dirección	0%

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)

3.683

Observaciones

C.1.15. Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del

consejo:

Sí

No

Descripción modificaciones

Los principales cambios se han debido principalmente:

- A la incorporación de los cambios normativos introducidos en virtud de la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica la LSC, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas.
- A la adaptación de la normativa interna de la Sociedad a las novedades introducidas en el Código de Buen Gobierno tras la revisión parcial aprobada por la CNMV en el mes de junio de 2020.
- A la incorporación de ciertas mejoras de carácter técnico, con el objeto de aclarar el significado de algunas cuestiones, perfeccionar su redacción y facilitar su mejor entendimiento.

Algunos de los temas tratados en la actualización del Reglamento del Consejo y de otros reglamentos y políticas han sido aspectos como: la asistencia telemática a las Juntas Generales de Accionistas, incrementar las competencias de la comisión de auditoría respecto a un mayor foco en los riesgos y a la supervisión de información no financiera y desarrollo de los aspectos de sostenibilidad (ESG), funciones de la función de auditoría interna, actualización de la normativa interna de operaciones vinculadas y conflictos de interés...

Se adjunta enlace al reglamento del Consejo de Administración actualizado a 13 de abril de 2022.

<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/gobierno-corporativo/reglamento-del-consejo/>

C.1.16. Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección:

La compañía ha aprobado una Política de Nombramientos de Consejeros que detalla el procedimiento a seguir para su selección. En ella se establece que el proceso de selección se basa en un análisis previo de las necesidades de la Sociedad efectuado por el Consejo de Administración contando con el asesoramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones definirá las funciones y capacidades de los candidatos y evaluará el tiempo y dedicación que se requiere para cada vacante, de forma que se puedan asumir adecuadamente las responsabilidades solicitadas. Para la realización del análisis de necesidades y la evaluación anual del cumplimiento de la política de selección, la Compañía podrá recurrir al asesoramiento externo.

En relación a las pautas para la selección o reelección de consejeros, los candidatos deberán cumplir los requisitos detallados en el punto 3.2 de la Política (que sean personas honorables, de reconocida competencia y solvencia, con experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso para el desempeño de su función. Además, es necesario que conozcan tanto el castellano como el inglés para desarrollar su cometido de forma adecuada. Asimismo, deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional esté alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la compañía y en los que no concurran los requisitos de incompatibilidad señalados en ese apartado.

De manera adicional, en la evaluación del Consejo correspondiente al ejercicio 2018, dentro de las acciones que se debían de realizar por parte de la comisión de nombramientos y retribuciones, una de ellas, fue la definición de las características que los consejeros debían de cumplir en su perfil y que detallamos a continuación:

- Persona honorable, honesta, íntegra y de reconocido prestigio.
- Experiencia y formación cualificada en los siguientes ámbitos, preferiblemente:
 - ✓ Sector y mercado inmobiliario (operaciones y regulación).

- ✓ Finanzas y contabilidad.
 - ✓ Gestión y control de riesgos.
 - ✓ Ciberseguridad y Transformación digital.
 - ✓ Sostenibilidad e información no financiera.
 - ✓ Mercado de capitales y Financiación.
- Experiencia en funciones de administración, dirección, control o asesoramiento a otras compañías.
 - Disponibilidad y compromiso para desempeñar su función.
 - Dominio del español y de inglés.
 - Trayectoria profesional alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la compañía.
 - No presentación de conflictos de interés con Neinor Homes ni con compañías del sector que sean competidoras.
 - No estar en cualquier supuesto de incompatibilidad o prohibición establecido en la ley aplicable.
 - No afectar por ninguna razón a la imagen y reputación de Neinor Homes o poner en riesgo, de cualquier otra manera, los intereses de la compañía, incluyendo la no existencia de antecedentes penales ni imputación en proceso judicial.

La Compañía favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará por que no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras.

Nombramiento y reelección:

Los consejeros son designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por cooptación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o, en el caso de los consejeros independientes, a propuesta de ésta.

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de tres años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento, debiendo cesar en el cargo en el supuesto de que la citada Junta General de Accionistas no ratifique su designación.

El Consejo de Administración, antes de proponer la reelección de consejeros a la Junta General de Accionistas, evaluará, con abstención de los sujetos afectados, la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

En relación a las pautas para la selección o reelección de consejeros, en primer lugar, los candidatos deberán cumplir los requisitos detallados en el punto 3.2 de la presente Política.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad 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. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan. Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

La propuesta de candidatos a consejero se podrá realizar por cualquier consejero, siempre que la persona reúna las condiciones establecidas en el punto 3.2 de la presente Política, si bien es la CNR la que analizará la idoneidad de la

candidatura siguiendo con las directrices de la presente Política, para posteriormente elevarla al Consejo de Administración, quién realizará su aprobación de manera formal. Como parte del proceso de selección, la CNR, o al menos, su presidente o alguno de sus miembros, se reunirán con cada uno de los candidatos a consejeros antes de emitir su informe o propuesta, dejando constancia de las reuniones y al menos de la valoración que hayan merecido los candidatos finales o considerados idóneos en las actas de las reuniones de la CNR.

Asimismo, se exigirá al candidato información suficiente sobre el resto de sus actividades y los potenciales conflictos de intereses que puedan afectarle, de manera que la CNR pueda valorar el efecto que puedan tener sobre la capacidad del candidato para ejercer su función en las condiciones estipuladas o sobre su independencia actual o futura, y se recabará su aceptación formal y por escrito de las políticas del Grupo para los consejeros.

Evaluación:

Respecto de la evaluación del Consejo, el Reglamento del Consejo de Administración establece, en su artículo 18, que el Consejo evaluará anualmente (i) su funcionamiento y la calidad de sus trabajos, (ii) el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo de Administración y por el Consejero Delegado, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, (iii) la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como (iv) el funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que estas le eleven. A tal efecto, el presidente del Consejo de Administración organizará y coordinará con los Presidentes de las Comisiones el referido proceso de evaluación.

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 y Retribuciones.

Sobre la base de los resultados obtenidos en la evaluación anual, el Consejo de Administración propondrá un plan de acción para corregir las deficiencias detectadas respecto de la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo, funcionamiento y composición de sus comisiones, diversidad, desempeño del presidente y primer ejecutivo y desempeño y aportación de cada consejero.

Remoción:

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General de accionistas.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en los supuestos indicados en el artículo 21.2 del Reglamento del Consejo (ver apartado C.1.19 siguiente).

El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, siempre que dichos cambios vengán propiciados por lo establecido en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

C.1.17. Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
<p>De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 nonies de la LSC y la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno, así como con la Guía Técnica 3/2017 de la CNMV, en relación con la Comisión de Auditoría, la Sociedad, en el último trimestre del ejercicio ha realizado de manera interna una evaluación del funcionamiento del Consejo y de sus respectivas Comisiones siguiendo las mejores prácticas nacionales e internacionales de mercado.</p> <p>La evaluación realizada ha ido ligada a un plan de acción de medidas de mejora.</p> <p>La evaluación del Consejo no ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna, en cuanto esta evaluación ha considerado muy positivo el funcionamiento del Consejo y de las respectivas Comisiones, estando alineado a las mejores prácticas de buen gobierno de sociedades de interés público.</p> <p>Las fortalezas identificadas en la evaluación del Consejo han sido:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
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, 1 no cumple, 1 cumple parcialmente y 7 no son aplicables debido a la estructura de la compañía).
9. Neinor Homes ha sido reconocida por segundo año consecutivo como la mejor promotora residencial 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 6 años, anticipándose a los requisitos legales.
10. Valoración muy alta del desempeño por parte del CEO, la Secretaria del Consejo y de la Dirección de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad.
11. El avance y desarrollo de toda la política, estratégica y planes de desarrollo para fomentar la sostenibilidad en la compañía, así como su impacto social.

Las acciones de mejora del plan de acción son:

- Continuar trabajando para favorecer la diversidad de género. Cabe señalar que el Consejo está profundamente concienciado en este asunto, pero, sin embargo, durante el último año no ha sido posible mejorarlo porque la única baja producida ha sido reemplazada por un consejero dominical seleccionado por el accionista de referencia.
- 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.
- Incrementar los programas de formación de los miembros del Consejo.
- Incrementar el detalle de información de las sociedades filiales y la evolución de su negocio.

Describe el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

El proceso de evaluación se ha realizado de manera interna, por los siguientes motivos:

- **Mayor Accesibilidad a la información** interna de carácter **confidencial**.
- **Mayor profundidad en la revisión**, dado que el alcance de las evaluaciones externas es limitado para los objetivos de Neinor Homes.
- **Flexibilidad de adaptación** a la disponibilidad de los **Consejeros**.
- Disposición de **recursos internos con amplio conocimiento de la compañía y experiencia en Gobierno Corporativo** para la realización de la evaluación.
- **Alto nivel de satisfacción** en la realización a las tres evaluaciones realizadas anteriormente de manera interna.

En el ejercicio pasado ya se realizó la evaluación interna y en el anterior fue externa, apoyándonos en un consultor externo de reconocido prestigio (PWC) por ser el tercer año de dicha evaluación y los resultados en el presente ejercicio (quinta evaluación de la compañía) han sido muy similares a los de todos los ejercicios pasados, ya sean internas o externas.

El proceso de evaluación se ha realizado siguiendo cuatro enfoques de trabajo para intentar obtener una mayor visibilidad y objetividad, estas cuatro vías de trabajo han sido:

1. Diagnóstico de la situación de la compañía en materia de Buen Gobierno Corporativo, basado en las mejores prácticas nacionales e internacionales y considerando los siguientes estándares de referencia:
 - Recomendaciones de la CNMV sobre Buen Gobierno, buenas prácticas declaradas en el Código de Buen Gobierno aprobado por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) en febrero de 2015 y revisado en Junio de 2020.
 - Buenas prácticas sobre funcionamiento de las comisiones de auditoría y control (Guía Técnica 3/2017) así como de la comisión de nombramientos y retribuciones (Guía Técnica 1/2019).
 - Recomendaciones de la CNMV sobre la información publicada en los IAGC del ejercicio anterior.
 - La Guía del Consejero Dominical del Instituto de Consejeros-Administradores (IC-A), España 2019.
 - Las directrices sobre gobierno corporativo de la European Banking Authority (EBA) en el 2018.
 - El Reporte King IV del Institute of Directors in Southern Africa, Sudáfrica 2016
2. Realización de una autoevaluación: evaluación y visión de la eficacia del desempeño y funcionamiento del Consejo y sus Comisiones por parte de los propios Consejeros, a través de cuestionarios de preguntas y entrevistas personales garantizando 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 (7 compañías), tanto a nivel nacional como internacional. El benchmark se ha basado en información pública del ejercicio 2021 de las empresas seleccionadas (IAGC, políticas, contenido de las páginas web, etc.). La selección de las empresas que han integrado el benchmarking se distribuye entre empresas consolidadas del Ibex 35, empresas cotizadas del sector en España y Peers en Europa.
4. Revisión y análisis 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 en los siguientes frentes específicos:
 - Verificación del cumplimiento de la normativa interna (Consejo de Administración, Remuneración, etc.).
 - Verificación de que toda la documentación relacionada con las obligaciones del Consejo que establece la normativa vigente (LSC, Código de Buen Gobierno, Instrucciones de la CNMV) ha sido informada, analizada y revisada por los distintos Consejos de Administración.
 - Valoración de la calidad y cantidad de la información publicada por la empresa en su página web.
 - Verificación del estado de la empresa en ESG.
 - Cumplimiento de buenas prácticas: 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.

C.1.18. Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No aplica. En el presente ejercicio la evaluación se ha realizado internamente. 2020 ha sido hasta ahora el único ejercicio en el que la evaluación ha sido auxiliada por un consultor externo (PwC). Además, en el presente ejercicio no se ha mantenido ninguna relación de negocio con dicha consultora y respecto a los ejercicios 2020 y 2021, se facilitó el detalle en los IAGCs correspondientes.

C.1.19. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en los siguientes supuestos:

- cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
- cuando se vean incurso en algún supuesto de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos;
- cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros;
- cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados, incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero;
- cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- en el caso de los consejeros dominicales, (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales;
- cuando formen parte de más de cuatro Consejos de Administración de otras sociedades cotizadas (diferentes de la Sociedad);
- cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación social a juicio de éste.

C.1.20. ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias
<p>El artículo 17.4 del Reglamento del Consejo de Administración indica que: Salvo en los casos en que la Ley o los Estatutos Sociales específicamente establezcan otros quórums de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión. En particular, el nombramiento, destitución, y los acuerdos de terminación de los consejeros delegados, así como la aprobación previa de los contratos que se vayan a celebrar entre la Sociedad y los consejeros a los que se atribuyan funciones ejecutivas, requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras partes de los miembros del Consejo, con la abstención, en su caso, del consejero afectado. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente.</p> <p>La ley de sociedades de capital, indica que es suficiente una mayoría para el nombramiento o cese de los consejeros delegados.</p>

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

Descripción de los requisitos

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado

Edad límite consejero

Observaciones

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

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato	

C.1.24. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Ni los estatutos ni el Reglamento del Consejo de Administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el Consejo de Administración ni limitaciones en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación.

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	13
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Observaciones

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo.

No aplica porque el presidente no es consejero ejecutivo.

Número de reuniones	-
----------------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva	- *
Número de reuniones de la comisión de auditoría	7
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	*
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	*
Número de reuniones de la comisión de Inversiones Inmobiliarias	10

* No aplica porque no existe esta Comisión.

Observaciones

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	13
% de asistencias presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	99,15%
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	12
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	99,15%

Observaciones	

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:

Nombre	Cargo

Observaciones

C.1.28. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable.

El artículo 39 del Reglamento del Consejo establece, en su apartado 3, que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas anuales, de manera tal que no haya lugar a reservas o salvedades por parte del auditor. En los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos explicarán con claridad a los accionistas el contenido de dichas reservas o salvedades. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por su parte, el artículo 9.1 (d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control establece que la Comisión garantizará que el Consejo de Administración pueda presentar los estados financieros a la Junta General de Accionistas sin limitaciones o salvedades y que, en el caso excepcional de que los haya, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y los auditores externos explicarán claramente a los accionistas el contenido y alcance de las referidas limitaciones o salvedades.

Asimismo, el artículo 9.6 (e) del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control establece que la Comisión se reunirá periódicamente con el auditor externo (lo que incluye una vez en la fase de planificación antes de la auditoría y una vez después de la auditoría en la fase de generación de informes) y, como mínimo una vez al año, sin que miembros del equipo directivo de la Sociedad estén presentes, para debatir el cometido del auditor y los asuntos derivados de la auditoría.

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
Silvia López Jiménez		Silvia López Jiménez
Observaciones		

C.1.30. Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

La compañía tiene establecidos para todos sus proveedores relevantes procedimientos de homologación, selección y evaluación que contribuyen y fortalecen la transparencia en los procesos de licitación.

Dentro de los servicios que se consideran en el presente apartado, la compañía contrata los servicios de auditoría externa que al igual que el resto son aplicables los procedimientos mencionados en el párrafo anterior.

Adicionalmente, con el objetivo de preservar la independencia de los auditores externos la compañía tiene establecidas y aprobadas por la Comisión de Auditoría y Control:

- Política de empleo para antiguos auditores.
- Política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor externo.
- Informe anual de auditoría interna sobre la independencia del auditor externo.
- Manifestación / Informe anual de independencia facilitado por el auditor externo.

Los servicios realizados por los auditores externos no circunscritos a la revisión de las cuentas anuales o los estados financieros intermedios requieren una aprobación de la comisión de auditoría para velar que no afectan a la independencia del auditor.

La dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento de la compañía vela por el cumplimiento de dichas políticas.

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

Auditor saliente	Auditor entrante
Observaciones	

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí No

Explicación de los desacuerdos

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 supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	Sociedad	Sociedades del Grupo	Total
	Neinor Homes S.A.		
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)			1%

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

Explicación de las razones y enlace directo al documento puesto a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria en relación con esta materia

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:

Número de ejercicios ininterrumpidos	Individuales	Consolidadas
	9	9
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	Individuales	Consolidadas
	100%	100%

Observaciones

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 el 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.1.36. Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, 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 ésta:

Sí No

Explique las reglas

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 21.2 (iv) que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad.

En esos casos, el consejero deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo y también se dará cuenta del motivo del cese en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.37. Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí No

Nombre del consejero	Naturaleza de la observación	Observaciones

En el supuesto anterior, indique si el consejo de administración ha examinado el caso. Si la respuesta es afirmativa, explique de forma razonada si, atendiendo a las circunstancias concretas, ha adoptado alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese.

Indique también si la decisión del consejo ha contado con un informe en la comisión de nombramientos.

 Sí

 No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.38. Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

La mayor parte de los contratos de financiación suscritos por la sociedad con entidades financieras establece la necesidad de consentimiento previo del acreedor al cambio de control 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.

Número de beneficiarios / Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado 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 legal 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:

Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de administración	Junta general
	X	

¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	SÍ	NO
		X

Observaciones

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:

No existe Comisión Ejecutiva o Delegada.

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría
-	-	-

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Observaciones

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales u otros acuerdos societarios.

--

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
Alfonso Rodés Vilá	Presidente	Consejera independiente
Ricardo Martí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Anna M. Birulés Bertrán	Vocal	Consejero independiente
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	0%
% de consejeros dominicales	40%
% de consejeros independientes	60%
% de "otros externos"	0%

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El artículo 42 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo contar en su conjunto, y de forma especial su Presidente, con conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros. La mayoría de los miembros de la Comisión de auditoría y Control serán independientes.
2. El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
3. El cargo de Secretario de la Comisión de Auditoría y Control recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión de Auditoría y Control, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Auditoría y Control podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.

4. Los consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.

El cargo de Presidente se ejercerá por un período máximo de cuatro años, al término del cual no podrá ser reelegido como tal hasta pasado un año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (i) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- (iii) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar 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 del denunciado.
- (iv) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad. Además, se deberá supervisar de igual manera 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.
- (v) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, del proceso de

selección de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

- (vi) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
 - (vii) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría y Control deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y entidades vinculadas a ésta, directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
 - (viii) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
 - (ix) Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre: (i) la información financiera y no financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (iii) las operaciones con partes vinculadas, conforme a lo previsto por la legislación que resulte aplicable al respecto en cada momento.
 - (x) En relación con el auditor externo: (i) velar que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia, (ii) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido, (iii) 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 y (iv) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - (xi) Convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.
 - (xii) Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.
6. La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de los consejeros que formen parte de la Comisión, adoptándose sus acuerdos por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto de calidad.
7. El Consejo de Administración podrá desarrollar el conjunto de las anteriores normas en su correspondiente Reglamento.

Por su parte, el artículo 14 del Reglamento del Consejo establece, adicionalmente, lo siguiente:

- Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad, que dependerá funcionalmente del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y 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.
- Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración, según corresponda, y supervisar el procedimiento interno para las

operaciones cuya aprobación haya sido delegada.

- Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.
- Informar sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad, sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje.
- Supervisar el 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. En particular, la Comisión se encargará de:
 - (i) Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la Sociedad, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
 - (ii) 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 Sociedad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
 - (iii) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo, 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.
 - (iv) La supervisión de que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
 - (v) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento, destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando la Comisión de Auditoría y Control lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control podrá convocar a cualquiera de los miembros del equipo directivo o del personal de la Sociedad, incluso sin presencia de ningún otro directivo. Los convocados estarán obligados a asistir a las sesiones de la Comisión de Auditoría y Control y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan. La Comisión podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría y Control podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

La Sociedad dispondrá de un Departamento de Auditoría Interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y Control, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. La función de auditoría interna dependerá funcionalmente del Presidente no ejecutivo del Consejo o de la Comisión de Auditoría y Control. El responsable del Departamento de Auditoría Interna deberá presentar a la Comisión de Auditoría y Control su plan anual de trabajo. Asimismo, deberá informar a la Comisión de las incidencias que se presenten durante el desarrollo de la función de auditoría interna y deberá someter a la Comisión, al final de cada ejercicio, un informe de actividades.

Actividades desarrolladas

En el ejercicio de las funciones atribuidas a la CAC, las principales actividades revisadas y analizadas durante sus siete reuniones por dicha Comisión se detallan a continuación:

(*) Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.

- Revisión y aprobación, del Plan de Auditoría Interna y GRC 2022 e informe de las actividades realizadas por Auditoría Interna y GRC en 2021. (*)
- Revisión y aprobación, del informe sobre operaciones vinculadas y conflictos de intereses correspondiente al ejercicio 2021. (*)
- Propuesta de formación del consejo para 2022 (*)
- Revisión y aprobación, del informe sobre las medidas adoptadas para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad
- Informe sobre las auditorías en materia de calidad, medio ambiente, I+D+i y Sistema de Seguridad de la Información por parte de auditores externos independientes (*)

- Revisión e informe favorable de la política de información financiera, no financiera y corporativa. (*)
- Examen y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control (*)
- Revisión de la información financiera anual a 31 de diciembre de 2021, incluido el Informe Financiero Anual y las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021. Presentación de las conclusiones de los trabajos de auditoría llevados a cabo por Deloitte, S.L. (*)
- Revisión de la propuesta de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.
- Revisión y aprobación de la propuesta al Consejo de Administración sobre la reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2022
Informe sobre la negociación de autocartera de la Sociedad (*)
- Revisión de la operación de fusión por absorción de diversas filiales provenientes del grupo Quabit por Neinor Península, S.L.U. (*)
- Revisión de la propuesta de remuneración a los accionistas a someter a la aprobación de la Junta General (*)
- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad (*)
- Informar sobre los apartados correspondientes del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021. (*)
- Revisión y aprobación de:
 - La información sobre el SCIIF a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC)
 - El informe del auditor sobre la verificación externa sobre el SCIIF
 - El resumen ejecutivo del auditor interno sobre el SCIIF
- Revisión de la información financiera del primer y tercer trimestre y primer semestre de 2022 (*)
- Informe sobre la nota de prensa y la presentación relativa a la información financiera del primer y tercer trimestre y segundo semestre (*)
- Presentación del trabajo de auditoría realizado para la revisión de los estados financieros del primer semestre y recomendaciones del auditor externo (*)
- Actualización de la estimación de los riesgos derivados de los procedimientos judiciales en curso (*)
- Informe sobre la auditoría de ciberseguridad (*)
- Actualización del mapa de riesgos corporativos (*)
- Desarrollo y reporte del Informe Global de Impacto Social de la compañía (*)
- Actualización de la estructura del departamento de GRC (*)
- Resultados de la auditoría de Prevención del Blanqueo de capitales y Financiación del Terrorismo (*)
- Actualización del estado de los riesgos y del control interno
- Implementación y actualización del canal de denuncias (*)
- Análisis y reporte de comunicaciones recibidas a través del canal ético (*)
- Revisión de las políticas corporativas: (*)
 - Manual de la función de auditoría interna;

- Política de Gobierno Corporativo

- Seguimiento del plan de sostenibilidad y de los progresos realizados en este ámbito
- Revisión y aprobación del informe sobre la independencia del auditor y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría (*)
- Revisión y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad a incluir en el informe de gestión (*)
- Revisión y aprobación de las notas a incluir en las cuentas anuales sobre (i) riesgos e impacto del Covid-19; y (ii) riesgos medioambientales. (*)
- Informe sobre las modificaciones a la normativa interna de gobierno corporativo (*)
- Revisión del informe legal solicitado en relación con las operaciones vinculadas y los conflictos de interés (*)
- Informe favorable sobre la aprobación de un programa de recompra de acciones propias (*)
- Informe sobre la nota de prensa y presentación de la información financiera del primer semestre (*)
- Informe del auditor externo en relación con el estado de la auditoría externa de los estados financieros de 2022 (*)
- Informe de eficacia de la Auditoría Externa
- Informes de Renta Garantizada y Quabit Construcción (*)
- Plan de GRC para 2023
- Presentación del calendario de trabajo de la Comisión de Auditoría y Control para 2023

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.

Nombre de los consejeros con experiencia	Anna M. Birulés Bertran
	Van J. Stults
	Alfonso Rodés Vila
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	23/02/2022

Observaciones

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
Ricardo Martí Fluxá	Presidente	Consejero independiente
Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Consejero independiente
Alfonso Rodés Vilà	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	0%
% de consejeros dominicales	40%
% de consejeros independientes	60%
% de otros externos	0%

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El artículo 43 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del presidente del Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán consejeros independientes.
2. El Consejo de Administración designará, asimismo, a su presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
3. El cargo de secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un secretario no miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
4. Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.
5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerá, con independencia, las siguientes funciones básicas:
 - (i) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
 - (ii) Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
 - (iii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
 - (iv) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
 - (v) Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos.
 - (vi) Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
 - (vii) Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa

del Consejo de Administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.

6. El funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se regirá conforme a las normas que determine el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

Por su parte, el artículo 15 del Reglamento del Consejo establece, adicionalmente, lo siguiente:

- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario cada tres meses o, al menos, cuatro veces por año. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de votos.
- La Comisión deberá levantar acta de sus reuniones, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo de Administración.
- La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y del personal directivo.
- Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, velando porque los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Entre las actuaciones de la Comisión durante el ejercicio, podríamos destacar:

Conforme a las funciones que le han sido atribuidas a la CNR, a continuación, se enumeran los principales asuntos tratados en las reuniones producidas en el transcurso del ejercicio:

(*) Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.

- Previsión de resultados del ejercicio 2021 (*)
- Revisión y aprobación del bonus devengado por los empleados y la alta dirección en 2021
- Revisión y aprobación de los salarios, objetivos y objetivo de bonus de los empleados y la alta dirección para 2022
- Revisión del desempeño y aprobación de los objetivos e incentivos devengados por el CEO y el Vicepresidente Ejecutivo en 2021 (*)
- Revisión e informe favorable de los salarios, objetivos y objetivo de bonus del CEO y el Vicepresidente Ejecutivo para 2022. (*)
- Revisión e informe favorable de la revisión de la retribución de los consejeros independientes y del secretario del Consejo y modificación de la política de remuneraciones de los Consejeros. (*)
- Valoración sobre la evaluación del Consejo de Administración y Comisiones (*)
- Revisión y aprobación del informe anual de funcionamiento del Consejo y sus Comisiones (*)
- Revisión e informe, sobre la reclasificación de don Felipe Morenés como consejero dominical. (*)
- Revisión de los objetivos específicos del bonus de los consejeros ejecutivos para el ejercicio 2022 (*)
- Informar sobre los apartados correspondientes del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 (*)
- Informar sobre el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 (*)

- Propuesta de reelección de D. Andreas Segal como consejero independiente de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años (*)
- Propuesta de nombramiento de D. Alfonso Rodés como Presidente de la Comisión de Auditoría y Control por plazo de un año (*)
- Informe sobre la propuesta de nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros y retribución máxima anual de los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales para el ejercicio 2022, a someter a la Junta General de Accionistas
- Informe sobre modificaciones al Reglamento del Consejo de Administración (*)
- Informe sobre las modificaciones al Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones
- Revisión de la solicitud de complemento a la convocatoria de la junta general ordinaria de la Sociedad y aprobación del correspondiente informe en relación con el nuevo punto del orden del día objeto del complemento de convocatoria
- Revisión de los objetivos de los empleados de la empresa para 2022
- Propuesta de nombramiento de D. Juan José Pepa como miembro del Comité de Inversiones
- Revisión de las políticas corporativas: (*)
 - Política de selección de consejeros;
 - Plan de sucesión del Presidente, Consejero Delegado y Alta Dirección;
- Presentación del calendario de trabajo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para 2023

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

No existe Comisión de Nombramientos, las funciones y responsabilidades en esta materia se encuentran asignadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

--

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

No existe Comisión de Retribuciones, las funciones y responsabilidades en esta materia se encuentran asignadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

--

COMISIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Nombre	Cargo	Categoría
Aref H. Lahham	Presidente	Consejero dominical
Borja García-Egotxeaga Vergara	Vocal	Consejero ejecutivo
Ricardo Martí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical
Andreas Segal	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Juan José Pepa	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	14,29%
% de consejeros dominicales	57,14%
% de consejeros independientes	28,6%
% de otros externos	0%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El Reglamento interno de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias establece, entre otras cuestiones, lo siguiente:

1. La Comisión estará formada por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

Los miembros de la Comisión serán nombrados por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previa consulta del Presidente de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

2. La mayoría de los miembros de la Comisión serán consejeros no ejecutivos. Todos los miembros de la Comisión deberán tener una amplia, reciente y adecuada experiencia profesional técnica y financiera en el sector inmobiliario y en inversiones financieras, ya sea en inversiones en valores o en inversiones en activos inmobiliarios.
3. Únicamente los integrantes de la Comisión tendrán derecho a asistir a las reuniones de la Comisión.

No obstante, otros consejeros y empleados, así como otras personas físicas y asesores externos, pueden ser invitados a asistir a las reuniones de la Comisión de forma habitual, pudiéndose, asimismo, invitar a otras personas no pertenecientes a la Comisión a asistir a la totalidad o una parte de una reunión siempre que se considere necesario y oportuno. Únicamente los miembros de la Comisión tendrán derecho a votar los acuerdos de la Comisión, mientras que los demás asistentes únicamente tendrán derecho de voz.

4. Los miembros de la Comisión serán nombrados por un máximo de tres años, prorrogable por un máximo de otros dos periodos de tres años, siempre y cuando los miembros de la Comisión continúen siendo miembros del Consejo.
5. El Consejo será el encargado de nombrar al Presidente de la Comisión. En ausencia del Presidente de la Comisión y/o de quien haya sido nombrado para sustituirle, los restantes miembros de la Comisión presentes en la reunión deberán elegir a uno de ellos para que presida la reunión.
6. El cargo de Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias lo desempeñará la persona que a tal efecto designe el Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias no puede pertenecer a dicha Comisión, en cuyo caso (i) no tendrá derecho a voto y (ii) no debe pertenecer al Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias puede ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
7. Los acuerdos se aprobarán por mayoría simple. Todos los miembros de la Comisión que asistan a las reuniones de ésta deberán votar todos los asuntos del orden del día salvo que existiera un conflicto de intereses, en cuyo caso el miembro de la Comisión afectado por dicho conflicto abandonará la reunión y no participará en las deliberaciones ni votará ninguno de los asuntos en los que pudiera tener un conflicto de intereses.
8. Todos los informes que elabore la Comisión y que presente al Consejo para su consideración previa a la aprobación de un acuerdo por el Consejo deberán hacer mención expresa al cumplimiento de la legislación vigente por cuantas propuestas formule la Comisión.
9. La Comisión deberá reunirse al menos cuatro veces al año, así como siempre que resulte necesario. No obstante, la Comisión se reunirá siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o cuando sea convocada válidamente por el Presidente de la Comisión.
10. El Presidente debe convocar una reunión de la Comisión siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la elaboración de un informe o la aprobación de una propuesta y, en todo caso, siempre que resulte oportuno para el correcto desempeño de sus funciones.
11. Las sesiones de la Comisión deberán ser convocadas por el secretario de la Comisión a petición de cualquiera de sus miembros, o a petición del Presidente del Consejo.
12. Salvo que se acuerde lo contrario, la convocatoria de cada reunión deberá contener el lugar, la fecha y la hora de celebración, así como el orden del día de los asuntos que se vayan a debatir y, deberá ser remitida a cada uno de los miembros de la Comisión, a todas las demás personas que deban asistir a ella y a todos los demás consejeros no ejecutivos como máximo tres (3) días hábiles antes de la fecha de la reunión. La documentación de referencia deberá ser remitida a los miembros de la Comisión y a los demás asistentes, en su caso, en el mismo acto de la convocatoria.
13. Sin perjuicio de lo anterior, las reuniones de la Comisión se entenderán válidamente convocadas, sin necesidad de convocatoria previa, si todos sus miembros presentes, en persona o por representación, convienen por unanimidad celebrar una sesión y acuerdan los asuntos que serán deliberados en ella. De igual manera, si ningún consejero se opone, los votos de los miembros de la Comisión pueden ser emitidos por escrito sin necesidad de celebrar una sesión.
14. La Comisión también puede reunirse simultáneamente en varios lugares conectados por un sistema que permita reconocer e identificar a los participantes, que permita una comunicación continua de los participantes, con independencia de dónde se encuentren, y que permita la participación y el voto, todo ello en tiempo real. Con sujeción a lo anterior, la Comisión puede celebrar sus sesiones por teleconferencia o videoconferencia, o por otros medios de comunicación similares.

Con independencia de dónde se encuentren los participantes en una sesión de la Comisión, se entenderá que todos ellos asisten a una misma reunión. Dicha reunión se entenderá celebrada en el lugar donde esté congregado el mayor número de miembros de la Comisión o, en caso de empate, en el lugar donde se

encuentre el Presidente de la Comisión o la persona que presida la sesión en sustitución del Presidente.

15. La Comisión deberá desempeñar las funciones siguientes para la Sociedad y sus principales empresas filiales:
- (i) Definir las políticas y estrategias generales de inversión, los objetivos de inversión, las normas y limitaciones aplicables a la adquisición y disposición de activos inmobiliarios y todas las demás políticas de inversión que la Sociedad deberá observar y, en su caso, presentar todo lo anterior al Consejo para su aprobación.
 - (ii) Revisar las citadas estrategias y objetivos como mínimo anualmente, y adoptar y aprobar sus modificaciones.
 - (iii) Evaluar y tomar la decisión última, ya sea afirmativa o negativa, sobre la posible adquisición de activos inmobiliarios, las posibles promociones inmobiliarias y la financiación de las adquisiciones y /o promociones inmobiliarias que efectúe la Sociedad, tanto directamente como a través de cualquier entidad del grupo, y evaluar y tomar la decisión última sobre la viabilidad financiera de tales inversiones y sobre su adecuación a las políticas de inversión de la Sociedad y a las disposiciones legales vigentes.
 - (iv) Elaborar y presentar al Consejo los informes pertinentes sobre todas las cuestiones analizadas por la Comisión, en especial en aquellos asuntos en los que la legislación vigente obligue a obtener un acuerdo del Consejo.
 - (v) Analizar y observar los resultados del rendimiento de la inversión de la sociedad en relación con las estrategias de inversión, objetivos, políticas, normas y limitaciones que hayan sido aprobadas por la Comisión, incluyendo a título enunciativo, la revisión de los procedimientos utilizados por la Sociedad para constatar que las inversiones se efectúen en consonancia con las citadas estrategias de inversión, objetivos, políticas, normas y limitaciones.
 - (vi) Aprobar los métodos de valoración que debe seguir la Sociedad para la adquisición o disposición de carteras o activos inmobiliarios; y
 - (vii) Cualquier otra que pudiera circunscribirse al ámbito de funciones encomendadas a la Comisión.
16. El Presidente de la Comisión debe informar formalmente al Consejo sobre las actuaciones de la Comisión después de cada sesión, en todo los asuntos circunscritos al ámbito de sus funciones y responsabilidades, debiendo asimismo informar con carácter formal al Consejo sobre el modo de desempeño de sus responsabilidades, lo que incluye un análisis del cumplimiento de los requisitos legales, regulatorios e internos en la evaluación y ejecución de las inversiones o disposiciones y, en general, en la ejecución de cuantas actuaciones formen parte de las tareas encomendadas a la Comisión.
17. La Comisión deberá informar al Consejo de toda adquisición, inversión o disposición de suelo para promoción inmobiliaria con anterioridad a la aprobación, en su caso, del Consejo, siempre que el importe de la operación sea superior a 10.000.000 euros.
18. Con carácter general, la Comisión debe informar al Consejo sobre cuantas otras cuestiones haya solicitado el Consejo la opinión de la Comisión, o sobre aquellas que, a juicio de la Comisión, deban ser remitidas al Consejo para su admisión.
19. La Comisión deberá efectuar cuantas propuestas al Consejo considere oportunas sobre todo asunto de su competencia en el que resulte necesario actuar o introducir alguna mejora.
20. La Comisión deberá elaborar un informe de su actividad, para su inclusión en informe anual de la Sociedad. En el informe deberán detallarse todas las inversiones y desinversiones efectuadas por la Sociedad, así como un breve resumen de todas y cada una de las operaciones realizadas y las conclusiones de los informes de la Comisión en relación con cada una de ellas.

Entre las actuaciones de la Comisión durante el ejercicio, podríamos destacar:

- (i) Aprobación de la compra o venta de suelos por la Sociedad.
- (ii) Aprobación del lanzamiento comercial de todas las promociones lanzadas por la Sociedad y de la financiación capex asociada.
- (iii) Aprobación del inicio de construcción de las promociones.
- (iv) Revisión, análisis y en su caso aprobación de operaciones corporativas.
- (v) Revisión, análisis y aprobación, en su caso, de fortalecimiento o implantación de nuevas líneas de negocio.

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 2022 Número %	Ejercicio 2021 Número %	Ejercicio 2020 Número %	Ejercicio 2019 Número %
Comisión ejecutiva	-	-	-	-
Comisión de auditoría	1	1	1	1
Comisión de nombramientos y retribuciones	1	1	1	1
Comisión de nombramientos	-	-	-	-
Comisión de retribuciones	-	-	-	-
Comisión de inversiones inmobiliarias	0	0	0	0

C.2.3. Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Cada una de las tres Comisiones del Consejo tiene su propio Reglamento. Todos ellos son accesibles en la página web de la Sociedad (www.neinorhomes.com), apartado Negocio Responsable e Innovación, subapartado Gobierno Corporativo.

Los actuales Reglamentos fueron aprobados el 8 de marzo de 2017, con anterioridad a la salida a Bolsa de la Compañía, y han sido actualizados y modificados el 13 de abril de 2022.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El procedimiento seguido por la compañía para informar la aprobación de operaciones vinculadas se encuentra recogido dentro de la política de Conflictos de interés & Partes vinculadas aprobada por el Consejo de Administración el 15 de Julio de 2015 y actualizado la última vez el 23 de febrero de 2022, incorporando los cambios en el régimen de operaciones vinculadas e intragrupo de la Ley de Sociedades de Capital.

La política, se encuentra publicada en la web de la compañía.

En la misma se detallan los siguientes aspectos:

1. Cuando las Partes Responsables del Grupo sean concedores de una posible Operación con Partes Vinculadas deberán informar a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna de Neinor Homes tan pronto como tengan conocimiento de la Operación.

Si tras la revisión, se considera que es una Operación de Partes Vinculadas, la Parte Responsable deberá preparar un informe escrito por escrito dirigido a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna para justificar que la operación se realiza en circunstancias de mercado y respeta el principio de igualdad de trato entre los accionistas.
2. Tras el análisis del informe de la Operación por parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna, esta Dirección analizará y realizará las revisiones oportunas sobre la Operación y realizará el correspondiente informe (que podrá hacer suyo el informe de la Parte Responsable o elaborar uno distinto) y procederá a aprobar la Operación en caso de cumplir las condiciones para su aprobación delegada, o elevará la Operación a la CAC conforme a lo previsto en el siguiente punto.
3. La Operación entre Partes Vinculadas deberá ser reportada mediante informe a la CAC (salvo que se trate de una Operación de las susceptibles de delegación por el Consejo y efectivamente se hubiese delegado su aprobación, en cuyo caso se estará a lo previsto en el apartado siguiente). Los informes justificativos de las Operaciones formarán parte de los documentos presentados a la CAC para su discusión.
4. La CAC evaluará la Operación analizando si es justa y razonable desde el punto de vista de la Compañía y, en su caso, de los accionistas distintos de la Parte Vinculada, dando cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. Si procede podrá solicitar informes de expertos independientes. Cuando una Operación pueda afectar a la igualdad de trato de los accionistas, se hará referencia a lo previsto en el apartado 4.1.5.
5. Una vez recibida la aprobación de la CAC, la Operación se presentará según la normativa vigente dicte, al Consejo de Administración o a la Junta General para su revisión y aprobación. Si la Parte Vinculada fuese un consejero (o persona vinculada a un consejero), tendrá que retirarse del proceso de toma de decisiones en la sesión del Consejo que decida sobre la Operación.
6. Las Operaciones cuya aprobación haya sido objeto de delegación, no requerirán de informe previo de la CAC. No obstante, el Consejo de Administración establece en relación con ellas el siguiente procedimiento interno de información y control periódico, con la intervención de la CAC, para verificar la equidad y transparencia de dichas Operaciones y, en su caso, el cumplimiento de los criterios legales aplicables:
 - (i) La Dirección de Cumplimiento como órgano responsable de monitorizar todas las Operaciones con Partes Vinculadas elaborará un informe sobre el número, naturaleza e importes de dichas Operaciones con Partes Vinculadas;
 - (ii) La Dirección de Cumplimiento remitirá con la periodicidad que le solicite la CAC y en todo caso con carácter anual con ocasión de la revisión de la información financiera elaborará un informe que presente de forma agregada las Operaciones aprobadas al amparo de las facultades delegadas por el Consejo.
 - (iii) La CAC analizará dicho informe de la Dirección de Cumplimiento y elevará al Consejo el oportuno reporte con carácter anual sobre sus funciones de supervisión y control de las Operaciones con Partes Vinculadas delegadas.

El Comité de Auditoría y Control puede solicitar aclaraciones sobre una determinada operación y/o solicitar documentación adicional para evaluar si la operación se ha realizado de acuerdo con los términos aprobados.

En relación a la Aplicación de la igualdad de trato para conflictos entre accionistas interesados el punto 4.1.5 de dicha política describe lo siguiente:

A fin de garantizar la igualdad de trato entre los accionistas de Neinor Homes respecto a las oportunidades de negocio que puedan identificarse, se establecerán directrices para el caso en que más de un accionista significativo pueda estar interesado en actuar como suministrador/ prestador de servicios de dicha oportunidad de negocio, en relación con las actividades corporativas realizadas por dichos accionistas.

En caso de que Neinor Homes esté interesada en la compra de cualquier bien o transferencia de cualquier activo y/o la prestación de cualquier servicio y haya más de un accionista significativo interesado, se seguirán los siguientes pasos:

- i. Si un accionista significativo interesado en dicha oportunidad de negocio tiene conocimiento, todos los accionistas deben ser informados también.
- ii. Si la selección de un proveedor de servicios se realiza mediante un procedimiento de subasta, se invitará a todos los accionistas interesados a asistir a la subasta.
- iii. Al seleccionar el proveedor los intereses de Neinor Homes prevalecerán siempre sobre cualquier otro.

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	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación	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
ADAR CAPITAL PARTNERS LTD	14,562%	Global Hesperides S.L	(Titular real de la sociedad coincidente con accionista)	Adquisición de activos	3.073	Comisión de Auditoría y Control	N/A	N/A

Observaciones

Se corresponde a una parte de las viviendas escrituradas y entregadas en el ejercicio 2022 (promoción de Axial) correspondientes a una venta de 82 viviendas con sus anejos producida en el ejercicio 2020 y analizada por el área de Auditoría interna y Compliance y analizada y aprobada por la Comisión de Auditoría y Control.

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	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista o consejero o 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

Observaciones

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)

Observaciones

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.

Detallamos a continuación las operaciones y saldos significativas por su cuantía (tomando como referencia todas las compañías vinculadas que tengan una cifra de saldo o operación de un millón de euros, en las que a su vez desglosaremos todos los saldos y operaciones restantes) o relevantes por su materia.

➤ **Denominación social de la entidad vinculada:**
Banco Santander (Grupo Santander).

Importe (miles de euros): 225

Breve descripción de la operación: Gastos prestación de servicios de intermediación financiera y avales.

Importe (miles de euros): 1.711

Breve descripción de la operación: Gastos financieros.

Importe (miles de euros): 42.024

Breve descripción de la operación: Saldo acreedor / Pasivo por deuda financiera a 31.12.2022 por operaciones de financiación por operativa promotora.

Importe (miles de euros): 44.993

Breve descripción de la operación: Saldo deudor / Activo. Posición neta de caja con dicha entidad a favor de la compañía a 31.12.2022

➤ **Denominación social de la entidad vinculada:**
Grupo Rayet, S.A.

Importe (miles de euros): 531

Breve descripción de la operación: Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria.

Importe (miles de euros): 1.329

Breve descripción de la operación: Saldo acreedor. Deuda pendiente a corto plazo por la adquisición de 3 parcelas en Alovera (Guadalajara)

➤ **Denominación social de la entidad vinculada:**
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.

Importe (miles de euros): 8.381

Breve descripción de la operación: Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara).

Importe (miles de euros): 2.581

Breve descripción de la operación: Gastos por parte de la sociedades filiales; por las derramas giradas por las obras de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara).

Importe (miles de euros): 926

Breve descripción de la operación: Saldo Deudor por préstamo concedido por la compañía al agente urbanizador para acometer actuaciones de urbanización.

Importe (miles de euros): 1.864

Breve descripción de la operación: Saldo deudor / Anticipo de derramas concedido al agente urbanizador por parte de la compañía.

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos u otras partes vinculadas.

Los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de interés se encuentran recogidos en la política de conflictos de interés y partes vinculadas aprobada por el Consejo y publicada en la página web de la compañía.

Adicionalmente a la política y a lo que se estipula en la misma, la compañía tiene implantada una estructura de control interno respecto a esta materia, que se sustenta con los siguientes componentes que aportan un aseguramiento razonable a los órganos de control de la compañía:

- ✓ Canal de comunicación establecido de reporte de operaciones vinculadas o de aquellas que puedan generar conflicto de interés.
- ✓ Registro de las operaciones y análisis de estas.
- ✓ Carta de cumplimiento, aceptación y notificación o comunicación a consejeros, alta dirección y otros directivos que por el desempeño de su cargo se ha considerado, sobre las operaciones o conflictos de interés en los que hayan podido incurrir.
- ✓ Cruce contra herramientas de análisis y conocimiento de personas físicas y jurídicas de administradores y alta dirección, para la identificación de aquellas sociedades con las que tienen relación mercantil o laboral.
- ✓ Cruce de las sociedades identificadas en el apartado anterior con la contabilidad de la compañía (facturación realizada y recibida).

- ✓ Revisiones y análisis periódicos desde Auditoría Interna de operaciones vinculadas.
- ✓ Informes de operaciones vinculadas y conflictos de interés comunicadas y analizadas por parte de Auditoría Interna a la Comisión de Auditoría y Control.
- ✓ Presentación anual del registro de Operaciones vinculadas y conflictos de interés surgidas en el transcurso del ejercicio a la comisión de Auditoría y Control.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, 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 desarrolladas actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

Sí No

Indique si ha informado públicamente con precisión acerca de 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:

Sí No

Informe de las respectivas áreas de actividad y las eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales, e identifique dónde se ha informado públicamente sobre estos aspectos.

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la sociedad dominante de la cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

Neinor Homes ha definido un Sistema Integrado de Control (SIC), que se ha trasladado a toda la organización, en el que los riesgos están asociados a objetivos estratégicos, procesos y a actividades de control y en el que se incorporan también los responsables de la ejecución y supervisión de dichos controles, así como las evidencias que sustentan el sistema.

El seguimiento continuo de este modelo permite atender a la operativa y contingencias diarias, así como facilitar la gestión de todos los ámbitos de riesgo que puedan afectar a la consecución de los objetivos de la compañía (ej.: riesgos de negocio, financieros, fiscales, regulatorios, etc.). En definitiva, el modelo de Neinor Homes integra todos los entornos de cumplimiento normativo, con toda la estructura de control y riesgos de negocio de manera homogénea, para obtener una visión transversal, lo que fomenta las sinergias y elimina duplicidades.

Los principales inputs del SIC son los siguientes:

- Riesgos y controles de cumplimiento: engloba el control interno de la información financiera, blanqueo de capitales, protección de datos, prevención de la responsabilidad penal, conflictos de interés, fraude y corrupción, etc.
- Riesgos y controles corporativos: abarca factores externos, entorno competitivo, ciberseguridad, personas, gobierno corporativo, sostenibilidad etc.
- Riesgos y controles de negocio (cadena de valor): incluye la adquisición de suelo, producto, contratación, gestión comercial y ventas, entre otros.

Por otra parte, la metodología de Gestión de Riesgos utilizada por Neinor Homes está basada en "Enterprise Risk Management" (también conocido como COSO II), que permite la aportación de valor añadido mediante la identificación, gestión y monitorización de la gestión del riesgo de negocio.

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.

Cada dos ejercicios la compañía procede a la revisión y actualización de su mapa de riesgos de carácter estratégico / corporativo, dicho análisis se presenta al Consejo y a la Comisión de auditoría y control para su revisión y consideración.

En el ejercicio 2022, la compañía ha procedido a actualizar y revisar todo el mapa de riesgos corporativos, que son la fuente principal de todo el sistema de control de la compañía.

Este sistema de control basado en riesgos es flexible y dinámico, en este sentido se hace un plan de riesgos específico en determinadas situaciones u operaciones donde se analizan desde distintos prismas todos los riesgos que pueden surgir de cara a establecer las oportunas pruebas de verificación, controles que permiten y ayudan a una mejor toma de decisiones y respuesta de la compañía.

Como ejemplo, en el 2020, tras la irrupción de la pandemia, 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, con una monitorización periódica y reporte de los resultados a la alta dirección y al Comité de Auditoría.

Algunas de las fortalezas que de manera recurrente figuran en el informe de auditoría de la certificación ISO 9001, es el sistema de gestión de riesgos implantado por la compañía, el modelo de prevención de blanqueo de capitales o el diseño del Plan estratégico de sostenibilidad basado en riesgos entre otros..., todos ellos ámbitos de responsabilidad de la Dirección de GRC, Auditoría interna y Sostenibilidad y que han sido desarrollados por esta misma dirección que a su vez es la encargada operativa de la gestión de riesgos de la compañía por mandato de la comisión de auditoría y control de la que depende funcionalmente.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Tal y como se establece en el artículo 5.6 del Reglamento del Consejo de Administración, entre las competencias de este órgano se encuentra la aprobación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Adicionalmente, el Consejo delega en la Comisión de Auditoría y Control (CAC) estas funciones, por lo que, según se

detalla en el artículo 9.7 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la CAC en materia de gestión de riesgos es la encargada de:

- Identificar y evaluar los diferentes tipos de riesgo (operacional, tecnológico, financiero, jurídico, social, medioambiental, político, fiscal, reputacional, etc.) a los que la Sociedad está expuesta incluyendo, entre los riesgos financieros o económicos, el pasivo contingente y otros riesgos extracontables de la Sociedad.
- Identificar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables.
- Identificar las medidas establecidas para reducir el impacto de los riesgos identificados, si llegasen a ocurrir.
- Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar dichos riesgos, incluido el pasivo contingente y los riesgos extracontables.

No obstante, en Neinor Homes la responsabilidad inicial de supervisión del Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos recae en cada área de negocio involucrada, siendo adicional la revisión periódica por parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y la validación última de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración.

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.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Neinor Homes ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesta en 6 categorías globales:

- **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 materias primas 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.
- **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. (Pandemias, conflictos)
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

En este sentido adicionalmente, el no cumplimiento de ciertos factores de ESG, se coloca como uno de los principales riesgos de la compañía, considerando clave el impacto medioambiental y social de la compañía en el entorno y en las personas, lo que ha favorecido a realizar determinadas actuaciones con los proveedores de materias primas, la eficiencia energética de las construcciones, el análisis en nuestras promociones de los riesgos de cambio climático, el análisis del cumplimiento de la taxonomía europea, actuaciones dirigidas a fomentar una mayor accesibilidad a la vivienda o el estudio del impacto social en todas nuestras promociones entre otros.

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.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Los niveles de tolerancia al riesgo se definen en la escala de valoración de riesgos utilizada por Neinor Homes para evaluar los potenciales riesgos a los que está expuesta, clasificando aquellos que la compañía está dispuesta asumir o rechazar (para alcanzar sus objetivos estratégicos) y ubicando dichos riesgos en el Mapa de Riesgos.

En las escalas de valoración se considera tanto el impacto económico como reputacional que puede conllevar la materialización del riesgo que se está evaluando.

Adicionalmente, en la valoración final del riesgo dentro de las escalas de valoración, se considera la probabilidad de que se materialice, considerando tanto los datos históricos ya pasados como las estimaciones futuras.

Los riesgos son valorados a nivel inherente y a nivel residual, esto es, tras la aplicación de las medidas de control establecidas en cada caso, por lo que, de esta forma, se consigue priorizar la totalidad de sucesos de riesgo.

En la clasificación final de los riesgos se incorporan elementos cualitativos como aquellos que podrían afectar a la consecución de los objetivos estratégicos de la compañía o interferir en la misión, visión y valores establecidos por la misma.

En el análisis que se realiza, se contrasta tanto la opinión de terceras partes externas interesadas en la compañía, como de fuentes internas.

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.

La Comisión de Auditoría y Control es el órgano encargado de revisar estas variables anualmente para proceder a su actualización y aprobación.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2022 se han materializado algunos riesgos inherentes al negocio inmobiliario de Neinor Homes y a las consecuencias de diversas causas como la escasez en el suministro materias primas, el encarecimiento de precios de la energía, la inflación o la subida de tipos de interés entre otros, si bien no han tenido un impacto material en el desarrollo y funcionamiento de la compañía, les detallamos a continuación los que consideramos que se han podido materializar mayormente:

- Encarecimiento de los costes de construcción (materias primas y mano de obra)
- Delicada situación de determinadas constructoras y subcontratas para la conclusión de la promoción.
- Escasez de mano de obra cualificada para la ejecución de las distintas obras
- Escasez de suelo para futuros desarrollos y excesivo coste de los existentes.
- Incertidumbre regulatoria (Ley de arrendamientos, desarrollo de planes urbanísticos)
- Valoración de la compañía en el mercado de capitales.
- Incremento del coste de financiación (tipos de interés), préstamo promotor, préstamos corporativos y incremento del diferencial para clientes en las hipotecas.

- Incertidumbre en el ciclo por la situación macroeconómica y la demanda.

Por otra parte, durante el ejercicio 2017 (1 de junio de 2017) se iniciaron actuaciones inspectoras de comprobación e investigación respecto de las sociedades del grupo NEINOR SUR (Impuesto sobre el Valor Añadido 2014-2016; Impuesto sobre Sociedades 2012-2015) y NEINOR PENÍNSULA (Impuesto sobre el Valor Añadido 2015-2016; Impuesto sobre Sociedades 2015).

El 8 de enero 2019, la Administración tributaria concluyó el Procedimiento de comprobación e investigación respecto de las sociedades e impuestos anteriormente descritos, mediante acuerdo de liquidación definitivo con el siguiente resultado:

- En relación con NEINOR SUR no se han detectado pasivos contingentes que puedan suponer un riesgo para la compañía;
- En relación con NEINOR PENÍNSULA:
 - Se han materializado en materia de Impuestos sobre Sociedades pasivos anteriormente contingentes (ejercicio terminado el 30 de junio 2015) por diferencias de imputación temporal, así como se han levantado sanciones tributarias. No obstante, en opinión de la compañía y sus asesores, los pasivos derivados de dichas sanciones no evidencian que llevan asociado un riesgo material para la sociedad inspeccionada, dada la naturaleza de la discrepancia, por lo que la probabilidad de ser confirmadas por los Tribunales es remota.
 - Igualmente se han detectado pasivos anteriormente contingentes en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido (ejercicio 2015), estimándose que la probabilidad de que dichos pasivos finalmente se confirmen por los Tribunales es probable, por lo que la compañía ha procedido a provisionar la integridad de dicho riesgo.
 - En este sentido, durante el ejercicio 2019, la compañía interpuso una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) contra las actas de la inspección. La compañía y sus asesores estiman probable que el Tribunal pueda resolver la citada reclamación en sentido favorable para los intereses de la compañía.

En el ejercicio 2020 no se produjo ninguna novedad al respecto, siguiendo en fase de recurso las actuaciones descritas con anterioridad.

Durante el ejercicio 2021 se procedió a la interposición de recursos contencioso-administrativos ante la Audiencia Nacional, en relación con las resoluciones desestimatorias del TEAC referentes al Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2015. La compañía y sus asesores estimaron que la Audiencia Nacional pueda dictar sentencia en sentido favorable para los intereses de la compañía.

En el ejercicio 2022 no se ha producido ninguna novedad al respecto.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

Durante el proceso de actualización del Mapa de Riesgos Corporativos de la compañía, se han definido no sólo los riesgos y sucesos de riesgo que afectan a los objetivos de negocio y de cumplimiento normativo de Neinor Homes, sino también las actividades de control que permiten mitigar dichos eventos.

Para cada uno de los controles establecidos, se han identificado a los responsables de su ejecución y supervisión y se ha determinado la evidencia que soporta y justifica su correcta realización.

En este sentido, La Dirección de GRC y Auditoría interna entre las funciones de sus Planes Anuales de actividades, tienen establecidas la revisión periódica de dichas actividades de control para garantizar su efectividad, y en caso de detectar debilidades de control, establecer recomendaciones y planes de acción a implantar.

La revisión periódica de las actividades de control es una parte fundamental de toda la estructura de control de la compañía que integra diferentes modelos de cumplimiento que se han implantado desde que se creó la compañía en mayo de 2015, como pueden ser el SCIF, el de prevención de la responsabilidad penal, de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, de protección de datos, de operaciones vinculadas y conflictos de interés, de prevención de fraude y corrupción, etc.

Con el objetivo de integrar todos los modelos de cumplimiento de manera eficaz y eficiente, todos ellos han seguido el mismo proceso de implantación homogéneo y estandarizado, cuyos pasos han sido, el análisis de expectativas y apetito de riesgo externo e interno, análisis de políticas y normativa aplicable nacional e internacional de mejores prácticas, análisis de riesgos, creación de política, análisis de estructura de control interno presente, implantación y diseño en su caso, de controles / protocolos adicionales de mejora, identificación del modelo de Gobierno (ejecución / supervisión / reporting), formación y traslado a la organización.

Adicionalmente, a la Comisión de Auditoría y Control se le reporta con carácter periódico para su supervisión, la evolución de la gestión de riesgos realizada por la compañía, el estado de los riesgos críticos y el seguimiento y grado de avance de los planes de respuesta acordados.

A continuación, les detallamos algunas de las medidas tomadas para mitigar los riesgos materializados que hemos descrito en el punto anterior y que como se puede observar en los aspectos operativos relativos a la construcción son más fácil de identificar y que son:

- Encarecimiento de los costes de construcción (materias primas y mano de obra);
 - Promover el acopio de materiales adelantándose a la ejecución del proyecto.
 - Acuerdos marco con los proveedores de las principales marcas que se prescriben en vuestros proyectos.
- Delicada situación de determinadas constructoras y subcontratas para la conclusión de la promoción.
 - Establecimiento de acuerdos colaborativos con las constructoras.
 - Control de los flujos de pago a todos los intervinientes en la ejecución del proyecto.
 - Fortalecimiento de los procesos de homologación y selección de constructoras, incrementando la relevancia de la situación financiera de las mismas.
- Escasez de mano de obra cualificada para la ejecución de las distintas obras.
 - Integración de más de una subcontrata para la ejecución de las principales actuaciones de obra.
 - Revisión de la planificación, para la contratación de la mano de obra necesaria con antelación.

Adicionalmente a estas medidas la compañía ha fortalecido tanto su dirección de construcción (Neinor Works) que da soporte en aquellas obras, donde se ha producido la salida de la constructora inicialmente contratada, como su filial constructora Quabit Construcción que junto con la primera, realizan proyectos desde un inicio cuando las condiciones en precio / calidades / plazos hacen que la vía interna pueda resultar la mejor opción.

Respecto a escasez de suelo para futuros desarrollos y excesivo coste de los existentes, la compleja regulación existente para ordenar nuevo suelo edificable, sumada a las tensiones experimentadas relacionadas con los costes de construcción dificulta la búsqueda de activos disponibles que puedan ser objeto de promoción.

Los principales planes de respuesta con los que cuenta la compañía para mitigar este factor son el conocimiento profundo del mercado inmobiliario por áreas geográficas y zonas de expansión previstas, la monitorización continua de oportunidades y el análisis y búsqueda de operaciones singulares adaptadas.

En cuanto a la incertidumbre regulatoria (Ley de arrendamientos, desarrollo de planes urbanísticos..., la cambiante adaptación de normas urbanísticas por parte de las distintas administraciones públicas a nuevos contextos socio económicos, añade a la de ya de por si compleja normativa en materia de gestión urbanística. Asuntos como la reserva de vivienda de protección en suelos urbanizables o la flexibilidad de usos son algunos ejemplos que arrojan incertidumbre sobre la viabilidad o realidad económica de determinados activos.

Respecto a esta situación, desde la compañía intentamos tener un profundo conocimiento en materia regulatoria, una política de inversión destinada a la minoración de riesgos en materia regulatoria, la monitorización completa de las novedades regulatorias con el fin de conocer potenciales avances en materia regulatoria y por supuesto mantener un contacto directo con todas las AAPP.

En el caso del Incremento del coste de financiación (tipos de interés), préstamo promotor, prestamos corporativos y incremento del diferencial para clientes en las hipotecas, es importante destacar que a 31 de diciembre Neinor Homes tenía disponibles un importe 921 millones de euros, de los que tenía dispuestos 470 millones. Adicionalmente un alto porcentaje de la financiación de la compañía es financiación verde con mejores condiciones de mercado que el resto. Por último esta financiación se ha obtenido con anterioridad a la subida de tipos y sus condiciones son en su mayoría fijas, asimismo para financiación que no haya sido previamente establecida en tipos fijos, la Sociedad tiene un derivado / cap por 300 millones que asegura que no pagará más de un 2% de tipo de interés, con lo que la compañía entre estas medidas tiene cubierta la totalidad de la exposición actual y para los próximos 5 años.

Por último, en cuanto a la valoración de la compañía en el mercado de capitales o la Incertidumbre en el ciclo por la situación macroeconómica y la demanda, son riesgos que comportan un mayor grado de complejidad a la hora de tomar medidas concretas que puedan ayudar a su mitigación. Sin embargo, las medidas plasmadas en los diferentes planes estratégico, de negocio y respuesta de la compañía real se están basando en la consolidación de una Plataforma inmobiliaria, la diversificación del negocio, fortaleciendo la línea de alquiler, búsqueda de nuevas alianzas y socios para desarrollar el BTS y BTR, creación de líneas de negocio para la promoción de vivienda más accesible, la priorización del impacto social y medioambiental de nuestro negocio y por último mantener una compañía sólida en cuanto a entregas, resultados y márgenes que de un retorno adecuado a los accionistas y mantener esto en el tiempo.

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.

A 31 de diciembre de 2022, tras el transcurso de este último ejercicio, consideramos que todas las medidas y decisiones tomadas frente a los riesgos analizados y materializados han permitido a la compañía diversificarse y convertirse, gracias a un crecimiento tanto inorgánico como orgánico, en una plataforma inmobiliaria que incorpora toda la cadena de valor (urbanismo, venta minorista, promoción inmobiliaria, alquiler de viviendas en propiedad y de terceros, construcción y analizando o gestionando líneas de coliving o senior living).

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

En el artículo 5.4 del Reglamento del Consejo de Administración, se establecen las facultades del Consejo de Administración, y en concreto, la xxiv hace referencia a "la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo sistema de control interno de la información financiera (SCIIF)".

La implantación de este SCIIF recae en las propias áreas de negocio definidas en Neinor Homes, ya 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.

Para velar por el adecuado desarrollo y ejecución del sistema, el Consejo se apoya en la Comisión de Auditoría y Control (CAC), que se encargará, según se indica en el artículo 9.3 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, de las siguientes actividades:

- Evaluar la idoneidad y eficacia de los controles financieros internos y los sistemas de control interno y de gestión del riesgo financiero y no financiero, incluida la supervisión de los Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera y no Financiera (SCIIF / SCIINE), de manera que los principales riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente.
- Garantizar que esos sistemas reduzcan convenientemente los riesgos, dentro del contexto de la política que, en su caso, el Consejo de Administración haya establecido.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

El Consejo de Administración de Neinor Homes tiene entre sus competencias la de definir la estructura de la compañía, por lo que es el máximo responsable de establecer las responsabilidades en el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera, quedando adecuadamente comunicadas las funciones a cada una de las áreas involucradas.

Principalmente, la DGF (Dirección General Financiera) es el área encargada de la preparación de la información financiera, si bien todas las áreas de la compañía tienen que favorecer la transparencia y la veracidad de la información manejada y suministrada al mercado.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

El Código Ético de Neinor Homes fue aprobado por el Consejo de Administración el 14 de mayo de 2015 y ha sido actualizado en diversas ocasiones, siendo la última modificación el 10 de marzo de 2017, el Código Ético de la compañía es el principal pilar en cuanto a cultura a seguir y guía de actuación de Neinor Homes, tiene por objeto

establecer un catálogo de principios éticos, valores y normas de conducta que deben guiar de forma eficaz la actuación de todas las sociedades y personas que forman parte de la compañía. Este documento es remitido a todos los empleados de manera periódica y en el momento de entrada a la compañía a las nuevas incorporaciones, para su conocimiento y remisión firmada de su aceptación.

Adicionalmente, existe formación periódica anual a toda la compañía en materia de ética y cumplimiento.

En concreto, en el anexo 4 de dicho Código se detalla que para asegurar que la información muestra la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la compañía, "es preciso que las personas sujetas con responsabilidad en la incorporación de datos en los distintos tipos de registros, físicos o lógicos, tratados por la compañía en el proceso de elaboración de su información financiera, garanticen su fiabilidad, integridad, exactitud y actualización".

Tanto el Código Ético, como el Código de Conducta de terceros y muchas de las Políticas y Manuales de Cumplimiento y buenas prácticas de la compañía que son de obligado cumplimiento para toda la plantilla, se encuentran publicadas en la página web de la compañía (Negocio responsable e innovación, apartados de ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento principalmente). Los principios y valores de la compañía se recogen en el propio Código Ético y en el documento igualmente publicado de "Misión, Visión y Valores".

Adicionalmente, "la efectividad del SCIF en su conjunto es objeto de evaluación anual por la Dirección de Auditoría Interna o por un tercero independiente".

Por otra parte, uno de los principios por los que se rige Neinor Homes, según se especifica en su Código Ético, es la transparencia, por lo que la compañía establece que "suministrará a las autoridades, a sus accionistas, a los mercados en los que opere y a sus clientes, información veraz y transparente en materia financiera y contable de conformidad con la legislación vigente".

Por último, todos los compromisos con el código ético y las distintas políticas y manuales de comportamiento / conducta de la compañía se circulan de manera regular a todos los empleados y las nuevas incorporaciones, ratificando todos ellos su entendimiento y aceptación.

El órgano encargado de analizar incumplimientos del Código Ético y de proponer acciones correctoras y sanciones es la dirección de GRC (Gobierno, Riesgos, Cumplimiento) Auditoría Interna y Sostenibilidad, dirección directamente dependiente de la Comisión de Auditoría y Control.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.**

Neinor Homes ha establecido un Canal Ético que permite a cualquier persona comunicar las conductas irregulares o poco apropiadas relacionadas con la contabilidad, el control, los riesgos y la información financiera, así como otros aspectos que se consideren relevantes relacionados con la integridad, conducta y transparencia de las operaciones en el funcionamiento interno y externo.

Las vías de comunicación en las que se basa son dos:

- Un Canal Ético accesible a través de la dirección <https://neinorhomes.integrityline.com/frontpage>
- Una dirección postal: Neinor Homes; Canal Ético; Paseo de la Castellana 20, 5ª planta; 28046, Madrid

Neinor Homes tiene publicado en su página web el Procedimiento de Gestión de Denuncias donde se regula el funcionamiento de dicho Canal Ético.

Se aceptan formalmente comunicaciones con identificación o sin identificación del denunciante, se garantiza la total confidencialidad de todas las denuncias y el anonimato de la persona que facilita la información y el sistema permite la comunicación aún sin identificación de la persona. Dichas comunicaciones son recibidas por la dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), Auditoría interna y sostenibilidad, cuyo análisis es prioritario para la compañía y, en su caso, se elevan a la Comisión de Auditoría y Control para su resolución.

Las denuncias que normalmente se reciben en el canal ético, normalmente, no se corresponden con hechos denunciados que vayan en contra de los principios que figuran en el código ético de la compañía, si bien están más relacionados con incidencias operativas de postventa por incidencias tras la entrega de viviendas. Estas incidencias, cuando afectan a aspectos de habitabilidad, son monitorizadas por la dirección de GRC, observando que se da respuesta y que se cumplen nuestros procedimientos.

En el caso que se produzca una denuncia que sí que afecte a los principios éticos de la compañía, se analizan los hechos por la dirección de GRC, que prepara un informe y lo distribuye al CEO o/y a la CAC, en función de la materialidad y gravedad de lo sucedido.

En 2022 se recibieron denuncias relacionadas con 5 operaciones, a través del canal ético u otras vías, relativas a conflictos de interés, incumplimiento de los procedimientos internos, o defectos en viviendas que afectaban a la habitabilidad de estas. Todas las denuncias fueron tramitadas en forma y plazos establecidos en el procedimiento de

gestión del Canal.

Como consecuencia de las denuncias recibidas, se mejoraron ciertos procedimientos internos de la compañía, y, en uno de los casos, se aplicaron medidas correctivas sobre un empleado 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.

Adicionalmente al Canal Ético de difusión externa e interna, la compañía ha implantado de manera interna un canal confidencial para la comunicación de ineficiencias, incumplimiento de protocolos, malas prácticas o conductas inapropiadas por parte de los empleados cuyo acceso está restringido a la Dirección de GRC y al Responsable de Calidad.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

La Dirección de Auditoría Interna impartió en su implantación un curso de formación en materia del SCIF a aquellas áreas involucradas en la preparación y revisión de la información financiera.

Con motivo de la salida a bolsa, la Dirección de Auditoría Interna junto con el Auditor externo impartieron un curso al departamento de contabilidad sobre las obligaciones como sociedad cotizada en materia de información financiera a trasladar al mercado y Buen Gobierno corporativo.

Adicionalmente de manera periódica el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera recibe formación y actualización periódica en normas contables.

La formación obligatoria, que se da con carácter anual, es la de cumplimiento, ética, competencia, reglamento de conducta en mercados de valores, prevención de blanqueo de capitales, ciberseguridad y protección de datos.

En relación a las personas que componen el equipo de GRC, encargado de velar por el cumplimiento normativo en la compañía, en el presente ejercicio, adicionalmente a la formación recibida por toda la plantilla, han recibido formación sobre:

- ✓ Conflictos de interés y partes vinculadas.
- ✓ Protección de datos.
- ✓ Cumplimiento normativo y riesgo legales en el entorno de la empresa.
- ✓ Canal de denuncias.
- ✓ Supervisión de Información no Financiera.
- ✓ Prevención de blanqueo de capitales.

Con relación a los consejeros de la sociedad, al incorporarse a la sociedad se encuentra implantado un protocolo de bienvenida en el que se incluye formación sobre ética, cumplimiento, buen gobierno, uso de información privilegiada y confidencial, estructura de control interno de la compañía y sus responsabilidades y obligaciones como administradores de la compañía, información que ratifican en distintos documentos que firman.

En el presente ejercicio, los consejeros de la compañía han recibido formación sobre:

- ✓ 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, sostenibilidad y reglamento de taxonomía.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Neinor Homes cuenta con un procedimiento para el cálculo del alcance de los procesos a incorporar en el SCIIF y la identificación de ciclos de negocio relevantes.

Adicionalmente, ha definido una matriz de controles que se asocian a potenciales riesgos y procesos contables o administrativos en cada proceso que se ha incorporado al SCIIF, revisándose dicha matriz anualmente. Para cada control se han establecido los responsables de ejecución y supervisión, las políticas / procedimientos asociados existentes y la evidencia de auditoría requerida.

La compañía tiene establecida una metodología en la gestión de riesgos que se replica en el proceso de diseño e implantación de cualquier estructura de control interno y cumplimiento normativo, en la que podemos destacar:

- ✓ La consideración de información interna y externa para la identificación de riesgos.
- ✓ La consideración de escalas de valoración para la evaluación de riesgos.
- ✓ Desarrollo de entrevistas y talleres de trabajo para la priorización de los riesgos.
- ✓ La consideración del impacto económico y reputacional para la categorización de riesgos.
- ✓ La consideración de la probabilidad pasada, presente y futura en el análisis de materialización de riesgos.

Todos los entornos de cumplimiento de la compañía, como es el caso del SCIIF, se encuentran incorporados en un sistema integrado de control interno y gestión continuada de riesgos. Las principales características de este modelo son:

- ✓ Identificación por cada suceso de riesgo, del riesgo corporativo / estratégico asociado, los objetivos estratégicos, procedimientos, controles y evidencias asociadas e integradas en un cuadro de control que evita duplicidades entre los controles y riesgos definidos por cada entorno de cumplimiento normativo u operacional.
- ✓ Implantación de procesos y protocolos que permiten la identificación continua de los riesgos que se materializan y su consideración en el rediseño o mejora del modelo de control interno, así como la consideración de las acciones correctivas correspondientes.
- ✓ Monitorización y reporte continuo del funcionamiento del modelo y de los riesgos materializados a la Comisión de Auditoría y Control de la compañía.

Dentro del apartado E se detalla en mayor profundidad los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos de la compañía.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El proceso definido en Neinor Homes cubre la totalidad de objetivos de la información financiera:

- ✓ Existencia y ocurrencia: las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información efectivamente existen y se han registrado en el momento adecuado.
- ✓ Integridad: la información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- ✓ Valoración: las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- ✓ Desglose, presentación y divulgación: las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información de acuerdo con la normativa aplicable.
- ✓ Derechos y obligaciones: la información refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Dichos objetivos son revisados y actualizados cuando se producen cambios significativos en la operativa de la compañía con impacto en la información financiera.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

La identificación del perímetro de consolidación con el detalle de las participaciones societarias se realiza como mínimo con carácter anual o cuando se producen operaciones corporativas que afecten al capital social o reservas, las cuales se trasladan en el momento que suceden por parte de la Dirección Legal a la Dirección General Financiera (DGF), aportando las escrituras y documentación que soporten la operación.

De esta forma, la compañía cuenta con la situación patrimonial actualizada y desde la DGF se procede a integrar en los estados financieros las nuevas sociedades y se contabilizan dichas operaciones adecuadamente.

Dentro del perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes no existen estructuras societarias complejas que pudieran dar lugar a interpretaciones o juicios de valor que pudieran afectar a la comprensión de los Estados Financieros. Cualquier transacción u operación corporativa que pudiera dar lugar y que afectara al perímetro de consolidación ha sido consultada con nuestros auditores externos para su correcta contabilización en las Cuentas Anuales.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

El SCIF es uno de los componentes del Sistema Integrado de Control (SIC) de Neinor Homes. En este modelo, como ya se ha comentado en el apartado E.1, se consideran además los principales riesgos que afectan al cumplimiento normativo, tales como, riesgos de fraude y corrupción, blanqueo de capitales, protección de datos, etc.; así como los riesgos corporativos y los riesgos propios de la operativa (ej.: errores materiales en la información financiera) y la actividad de la compañía (ej.: adquisición de suelo, producto, comercial, compras, entre otros).

Para ver el detalle de los riesgos que se integran a nivel corporativo, consultar el apartado E.3.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

Como se ha comentado en el apartado F.1.1, el Consejo de Administración a través de la Comisión de Auditoría y Control (CAC) es el órgano encargado de la supervisión del SCIF, con el fin de garantizar que los principales riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente. Para la realización de esta función, la CAC se apoya en la Dirección de GRC y Auditoría interna de la compañía que con carácter anual realiza una revisión de la eficacia y eficiencia del funcionamiento del SCIF.

F.3. Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Tal y como se indica en el artículo 14.5.iii del Reglamento del Consejo de Administración, se delega en la CAC la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera regulada con el fin de salvaguardar su integridad. Para ello, esta Comisión se apoya en la Dirección General Financiera y en la Dirección de Auditoría Interna.

El procedimiento de revisión y autorización de la información financiera consiste inicialmente en una doble comprobación desde la Subdirección y Dirección de Contabilidad, posteriormente se realiza una revisión desde el Área de Control de Gestión de la compañía y finalmente se realiza una comprobación final desde la Dirección Financiera.

De manera mensual se trasladan los resultados financieros a la Comisión de Auditoría y Control.

De manera trimestral, previamente a la aprobación de la información financiera por parte del Consejo de Administración y su posterior publicación, la Comisión de Auditoría y Control revisa y autoriza la información financiera en reunión de la comisión, información que recibe con antelación suficiente para disponer de un margen razonable para su análisis.

La Dirección de GRC y Auditoría Interna o un experto externo revisa anualmente la eficacia y eficiencia del SCIF y reporta sus resultados a la Comisión de Auditoría y Control.

La compañía a cierre del ejercicio cuenta con 165 procedimientos / políticas y manuales en el que el incumplimiento de estos podría tener un impacto directa o indirectamente en los estados financieros. La Dirección General Financiera es responsable de 17 de dichos procedimientos que cubren las principales funciones de dicha Dirección como son la contabilidad, el sistema de control de información financiera, avales, financiación, pagos y cobros, recepción de facturas, dividendos, conciliaciones bancarias o tesorería, entre otros.

En lo que respecta al procedimiento de cierre contable, en Neinor Homes se ha establecido un calendario con los hitos y las fechas que se deben cumplir en cada cierre mensual. En este sentido, la Dirección de Contabilidad, de acuerdo a las fechas establecidas en dicho calendario y para evitar errores en la información contable, cierra los períodos contables secuencialmente por grupo de trabajo, no permitiendo el sistema de gestión que los usuarios incluidos en esos grupos de trabajo contabilicen si el periodo contable ha sido cerrado para ellos. Adicionalmente, cada persona responsable de la contabilización comprueba que se ha realizado correctamente el checklist de cierre.

Por otra parte, se cuenta con actividades de control individuales y específicas para la supervisión de los cálculos de las estimaciones y provisiones (ej.: provisiones por bonus y paga extra, por contingencias jurídicas, por contingencias fiscales, etc.). Esta información financiera obtenida de manera independiente por las diferentes áreas involucradas es objeto de una mayor revisión, puesto que se valida por la Dirección de Control de Gestión antes de ser trasladada a la Dirección de Contabilidad y también se efectúa una verificación analítica por parte de la Dirección de Planificación Financiera Estratégica o la Dirección de Auditoría Interna.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Neinor Homes sustenta la mayoría de sus actividades de negocio en Sistemas de Información, siendo éstos un soporte básico para la operativa interna, la gestión de los servicios y el desarrollo comercial. La información manejada por los diferentes sistemas y aplicaciones, así como la infraestructura de comunicaciones, constituyen, junto a las personas, el activo principal para el normal desarrollo de las operaciones de negocio.

Con este fin se ha desarrollado la Política de Seguridad, que está constituida por la estructura organizativa, los recursos humanos y técnicos, los procesos, planes, procedimientos y protocolos relacionados con las medidas de prevención y respuesta frente a los riesgos de seguridad de naturaleza física, lógica y el cumplimiento de la regulación normativa, aplicable y del buen gobierno corporativo.

Los requisitos y objetivos de seguridad son determinados por el Comité de Seguridad de la Información en base a los criterios derivados de las políticas de Neinor Homes y las necesidades determinadas por los responsables de los activos de información y los responsables de los procesos de negocio, siendo su alcance todas las actividades relacionadas con la seguridad física, la seguridad de la información, con especial enfoque en la seguridad lógica. Su aplicabilidad abarca la prestación de aquellas actividades y servicios que lo son directamente por la Seguridad de la propia Organización y también por terceros, siguiendo sus directrices e instrucciones y lo hace desde un enfoque avanzado, completo e integral.

El objeto de esta Política es alcanzar una protección adecuada de los activos de información de Neinor Homes, dentro del alcance definido para el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información, preservando los siguientes principios de la seguridad:

- Confidencialidad: garantizar que la información sea accesible sólo para quien esté autorizado a tener acceso a la misma. Se establecen procedimientos relativos a:
 - o Controles de acceso físico y lógico
 - o Marcado de información
 - o Gestión de soportes y Destrucción.
- Integridad: garantizar la exactitud y completitud de la información y de los métodos de su procesamiento.
 - o Gestión de parches y vulnerabilidades en el ERP.
 - o Procedimiento de gestión de cambios (nuevos desarrollos, aplicaciones con movilidad, etc.)
 - o Seguridad en los procesos de desarrollo y soporte.
- Disponibilidad: garantizar que los usuarios autorizados tienen acceso cuando lo requieran a la información y sus activos asociados. El alcance de los procedimientos asociados a garantizar la disponibilidad incide en:
 - o Plan de Backup.
 - o Plan de contingencia.
 - o Plan de continuidad de Negocio
 - o Diversos procedimientos de Detección, Evaluación y Respuesta ante incidentes disruptivos.
- Privacidad: garantizar el tratamiento adecuado cuando se trate de datos de carácter personal.

Estos principios básicos se deben preservar y asegurar en cualquiera de las formas que adopte la información, ya sea en formato electrónico, impreso, visual o hablado, e independientemente de que sea tratada en las dependencias de Neinor Homes o fuera de ellas.

En este sentido la compañía cuenta con altos niveles de seguridad en accesos, formación continua en materia de ciberseguridad, revisiones de la información enviada, protocolos de uso de dispositivos móviles, copias de seguridad

diaria de los servidores, restricción de accesos de dispositivos externos, etc.

Neinor Homes cuenta con procesos de autorización de aprobación de facturas y pagos, que se encuentran parametrizados en la herramienta informática utilizada, lo que permite identificar las personas involucradas en cada Dirección e identificar la existencia de segregación de funciones.

Durante el ejercicio 2022 Neinor Homes se encuentra certificada por la ISO 27001 de Seguridad de la Información. Recientemente en el mes de diciembre de 2022 ha renovado dicha certificación.

Por último Neinor Homes con carácter periódico realiza auditorías de Ciberseguridad que ponen a prueba sus sistemas de defensa informáticos, la última auditoría se produjo en el mes de octubre de 2022.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Neinor Homes para sus operaciones principales cuenta con un procedimiento de selección, homologación y evaluación de proveedores / terceros (ej.: arquitectos, constructoras comercializadoras, asesores, entre otros) en el que se valora a dichas empresas externas de un modo objetivo, para seleccionar y contratar a aquellas que se consideren más idóneas para prestar sus servicios en cumplimiento con la legalidad y los procedimientos internos de la compañía (entre los que se encuentra el adecuado tratamiento de la información financiera y la no difusión de la misma sin autorización, entre otros).

Neinor Homes considera que el alcance de los procedimientos de control interno a terceros debe tener en cuenta tanto a proveedores que por su materialidad, proveedores estratégicos que por su impacto significativo en la información financiera y a nivel reputacional, proveedores que por uso de información confidencial o por la relevancia de sus servicios profesionales, como auditores externos, expertos independientes en la valoración de activos...los cuales siempre han de demostrar su experiencia, su independencia y reconocimiento en el mercado.

Los informes emitidos por experto independiente son revisados por personal de la compañía con experiencia y capacidad técnica en las materias tratadas.

Asimismo, la compañía cuenta con un Código de Conducta para terceros en el que se establecen los estándares éticos que deben cumplir los colaboradores significativos que presten algún tipo de servicio a Neinor Homes. Entre estos principios se encuentra el cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales y evitar la comisión de delitos penales, fraude o corrupción. Este Código es aceptado y firmado por todos los terceros estratégicos para la compañía con los que se trabaje.

F.4. Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General Financiera (DGF) de Neinor Homes establece los procesos y también las políticas y normas contables aplicables, y es asimismo responsable de la coordinación entre los distintos departamentos involucrados en la preparación de la información financiera. Por otra parte, el Área de Administración y Contabilidad, dependiente de la DGF, asume la responsabilidad de definir y resolver las dudas derivadas de la interpretación de las políticas contables.

En este sentido, Neinor Homes cuenta con un Manual de Políticas Contables elaborado internamente y contrastado por expertos independientes en materia de contabilidad que es revisado de forma periódica, en el que se definen los criterios de clasificación y valoración para la preparación de los estados financieros.

El personal involucrado en el proceso de elaboración y revisión de la información financiera se encuentra permanentemente informado de las actualizaciones contables y fiscales mediante una comunicación continua con sus asesores fiscales, su auditor externo y otras alertas y notificaciones recibidas de las principales firmas de auditoría y despachos profesionales.

La Comisión de Auditoría y Control tiene encomendada la función de supervisión y revisión de las cuentas anuales de conformidad con la normativa en vigor cumpliendo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

En aquellas ocasiones que la aplicación de la normativa sea de cierta complejidad en su interpretación, la compañía solicita asesoramiento a su auditor externo y otros asesores u órgano regulador.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El proceso de preparación de información financiera se encuentra definido en Neinor Homes e incorpora la descripción de las diferentes actividades que se realizan de forma estandarizada en el cierre de contabilidad y en la preparación de los estados financieros, así como los responsables asignados de su ejecución y revisión.

Asimismo, se dispone de una herramienta informática común (PRINEX), en la que se trabaja con la información financiera de todas las sociedades, lo que facilita la posterior consolidación.

Adicionalmente, se utiliza un único Plan de Cuentas, el cual se encuentra implantado para la realización y gestión de la contabilidad de todas las sociedades.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría, así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo, se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Según se ha indicado en el apartado F.1.1, para velar por el adecuado desarrollo y ejecución del SCIIF, el Consejo de Administración de Neinor Homes se apoya en la Comisión de Auditoría y Control (CAC) y ésta a su vez, delega estas funciones de monitorización en la Dirección de GRC y Auditoría Interna.

La Dirección de GRC y Auditoría Interna es, por tanto, una función objetiva e independiente del resto de áreas, ya que depende directamente de la Comisión de Auditoría y Control e indirecta pero funcionalmente del Consejero Delegado.

Entre las funciones atribuidas se encuentra la supervisión del funcionamiento del SCIIF, debiendo evaluar la efectividad del sistema de control interno y asegurar de modo razonable la eficiencia y eficacia en el uso de los recursos, la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la legalidad y las políticas y procedimientos internos.

En el presente ejercicio la función de auditoría interna ha realizado un testeo de determinados controles en distintas sociedades del Grupo.

En la revisión del SCIIF se considera anualmente el diseño y eficacia de los controles, la integridad de las evidencias que soportan dichos controles.

En el presente ejercicio y el ejercicio anterior, se ha procedido a verificar adicionalmente:

- La integridad y veracidad de la información reportada en el apartado F del IAGC.
- La alineación del diseño de los controles de la matriz con los riesgos que pretenden mitigar o eliminar, con el objetivo de obtener un aseguramiento razonable del cumplimiento del fin para el que se encuentran diseñados.
- La integridad de las evidencias que soportan dichos controles.

En base a estas revisiones se han propuesto una serie de medidas de mejora en el modelo del SCIIF derivadas de las recomendaciones realizadas por la función de GRC, que serán llevadas a cabo en el próximo ejercicio si son aprobadas por la Dirección General Financiera y la Comisión de Auditoría.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Tal y como se establece en el reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las funciones de supervisión de la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, entre otras.

Por ello, Neinor Homes efectúa un reporting trimestral a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control en el que la Dirección de Auditoría Interna presenta el análisis y seguimiento del sistema implantado de control interno y de gestión de riesgos, así como los principales hallazgos e ineficiencia identificadas y los planes de acción a implantar.

Por otra parte, se incluye en ese reporting el resultado de otras auditorías de cumplimiento normativo de carácter obligatorio efectuadas en colaboración con la Dirección de Cumplimiento (ej.: protección de datos, blanqueo de capitales, etc.).

También los auditores externos comunican los estados financieros semestrales y anuales, así como las debilidades detectadas durante su auditoría.

Adicionalmente, la Dirección de GRC y Auditoría Interna y el auditor externo mantienen reuniones periódicas con la CAC sin presencia de la Alta Dirección, para informar del funcionamiento de los sistemas de control.

En el ejercicio 2022, adicionalmente a su presencia en las reuniones de la comisión, se han mantenido 3 reuniones entre el auditor externo y la CAC o la Dirección de GRC sin presencia de la alta dirección, asimismo la función de auditoría interna ha mantenido un flujo de comunicación continua con la comisión de auditoría informando de diversos aspectos como son los requerimientos recibidos por organismos supervisores, los riesgos identificados y auditorías realizadas, análisis de la nueva normativa y la formación realizada.

Para tratar las debilidades o incumplimientos relacionados con temas éticos o de fraude se cuenta con protocolos y políticas establecidos.

Por último, se analiza y supervisa el cumplimiento en materia de conflictos de interés y partes vinculadas, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta que tiene la compañía como empresa de interés público. Esta información es trasladada periódicamente a la Comisión de Auditoría y Control para su información y en su caso aprobación.

F.6. Otra información relevante

No aplica.

F.7. Informe del auditor externo

Informe de: Deloitte S.L, ver anexo I.

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Dirección del Grupo, de cara a dar la mayor transparencia posible en cuanto a la elaboración de sus estados financieros a todos los grupos de interés, ha decidido someter a revisión por parte del auditor externo la información relativa al SCIIF, incluida en este apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2022 elaborada por la Dirección del Grupo. Adjuntamos anexo al presente Informe Anual de Gobierno Corporativo el Informe del auditor referido a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) de Neinor Homes S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Desde el año 2016 la estrategia del auditor externo para enfocar la auditoría está basada en confianza en controles, por lo que se recaba información dirigida a conocer cómo la entidad está cubriendo los riesgos de errores para cada uno de los ciclos de negocio significativos (ej.: compras, ventas, existencias, etc.).

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 **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 interés que puedan presentarse.

 Cumple **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

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 **Cumple parcialmente** **Explique**

4. Que la sociedad defina y promueva una política de 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 **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 **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 **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 **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 elabore 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 las propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple **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 **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 **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**

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 **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 **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 necesidades del 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 nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple **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** **Explique**

En el ejercicio finalizado, el número de consejeras no alcanza el 40% del total de los miembros del consejo de administración, dado que la única baja en el consejo ha sido reemplazada por un consejero dominical que ha elegido el accionista de referencia correspondiente 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:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) 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 **Explique**

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 **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 traten 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 período 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 vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple **Explíque**

- 22.** Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores 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 concurren 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 **Cumple parcialmente** **Explíque**

- 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 **Cumple parcialmente** **Explíque** **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 **Cumple parcialmente** **Explíque** **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 **Cumple parcialmente** **Explíque**

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 **Cumple parcialmente** **Explíque**

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 **Cumple parcialmente** **Explíque**

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 **Cumple parcialmente** **Explíque** **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 **Cumple parcialmente** **Explíque**

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 **Cumple parcialmente** **Explíque**

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** **Explíque**

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** **Explíque**

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** **Explíque**

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** **Explíque** **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 **Explíque**

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 éstas 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 o 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, el grupo -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputaciones 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, prevenir 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 como hecho relevante a 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 **Cumple parcialmente** **Explíque**

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 **Cumple parcialmente** **Explíque**

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 **Cumple parcialmente** **Explíque** **No aplicable**

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique 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 **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 identifican, gestionan, y cuantifican 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 **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 **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 autoorganización, 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 **Cumple parcialmente** **Explique** **No aplicable**

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 **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 **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 **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 **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 **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 **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 **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 **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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

El Plan de Incentivo a Largo Plazo 2020-2023, del que se deriva la remuneración en acciones de los consejeros ejecutivos y de otros miembros del equipo directivo, establece un período de devengo del incentivo de tres años. Una vez finalizado el período, el importe devengado, en su caso, es pagadero de forma diferida como sigue: el 50% en el año siguiente a la finalización del período de devengo, el 25% en el segundo año siguiente a la finalización del período de devengo y el 25% restante en el tercer año siguiente a la finalización del período de devengo. Una vez cobradas las acciones, los consejeros ejecutivos tienen la obligación de mantenimiento de las acciones recibidas durante el plazo de un año desde su entrega.

- 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 64.** Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

- 1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.**
- 2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.**

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

- 3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.**

H.1

Neinor Homes es plenamente consciente de su trascendencia como realidad empresarial, institucional y social, como compañía de referencia en la promoción residencial en España, por ello, no puede ser ni quiere ser, ajena a conducir todas sus operaciones con la máxima diligencia en materia de Buen Gobierno, ética y transparencia.

A continuación, se detalla aquella información que consideramos es necesario incluir para un mejor conocimiento de la compañía en materia de Gobierno Corporativo y los esfuerzos que ha realizado la compañía para avanzar en este sentido.

Neinor Homes tiene como principal Código, su Código de Conducta que recoge los fundamentos y criterios principales de obligado cumplimiento que regulan el comportamiento de todos los empleados de Neinor Homes. Este código es trasladado, aceptado y acatado por todos los empleados periódicamente.

Neinor Homes en consonancia con el párrafo anterior tiene establecidos sus normas de Gobierno Corporativo en sus Estatutos Sociales, en los Reglamentos del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas, en los Reglamentos de todas las Comisiones del Consejo y en el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, todos ellos aprobados por el Consejo de Administración y aplicables desde el primer día de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas.

En este sentido, Neinor Homes ha elaborado una serie de políticas y reglamentos de obligado cumplimiento que son monitorizados por el sistema integrado de control, con el fin de apoyar y dar soporte en materia de Gobierno Corporativo a los reglamentos de sus Órganos de Gobierno, todos ellos se encuentran disponibles en la web corporativa, dentro del apartado <https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/>:

- Código de Conducta de Terceros.
- Política de conflictos de interés y partes vinculadas.
- Código de Buenas Prácticas de Intermediación Inmobiliaria.
- Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa.
- Política de selección de consejeros.
- Política Fiscal y Buenas Prácticas tributarias.
- Reglamento de la Unidad de Cumplimiento.
- Manual de la Función de Auditoría Interna.
- Política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor.
- Política de empleo para antiguos auditores.
- Normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas.
- Política Corporativa de Gestión de Riesgos.
- Política de Diversidad y no discriminación.
- Política de Gobierno Corporativo.
- Política de Sostenibilidad.
- Política general de comunicación económico-financiera y corporativa
- Manual interno de comunicación de información privilegiada y otra información relevante.
- Política de Remuneración de los miembros del Consejo de Administración.

- Política de medioambiente, calidad e innovación.
- Política de Autocartera.
- Reglamento interno de conducta en los mercados de valores.
- Política anticorrupción, fraude y soborno.
- Política de seguridad y salud.
- Política de inversiones y de financiación sostenible.
- Marco de financiación sostenible.
- Procedimiento de gestión del canal ético.
- Política de derechos humanos.

Por otra parte, consideramos que debemos destacar que desde el primer día de constitución de la sociedad, el Consejo de Administración de la misma ha realizado una profunda reflexión sobre las relaciones que la compañía debe mantener con todos sus Grupos de Interés, como líderes de la transformación del sector que queremos llevar a cabo, y más allá de sus accionistas y la comunidad financiera, se han emprendido muchas acciones y actuaciones que queremos puedan reflejarse en nuestra manera de hacer las cosas y ser beneficioso para nuestro equipo humano, nuestros proveedores, clientes, el medio ambiente, organismos reguladores, medios de comunicación y sociedad en general, entre otros..., algunas de las cuales son:

- 1. Modelo Continuo de Control Interno y Gestión de Riesgos.** De manera recurrente la certificación de calidad (ISO 9001), considera la gestión de riesgos y otras áreas de aseguramiento en la compañía como una de las fortalezas más significativas. De esta manera en el ejercicio 2020 la gestión de riesgos motivada por el Covid-19 y su impacto en todas las operaciones de la compañía fue considerada como una de las mejores prácticas en la gestión de la compañía. Ver apartado F
- 2. Modelo de Mejora Continua en Gobierno Corporativo:** Consiste fundamentalmente en dos actuaciones:
 - La compañía ha creado una estructura de seguimiento y monitorización continua para los objetivos de mejora continua de los proyectos no financieros en los que se encuentra, relativos a materias de medio ambiente, calidad, innovación, etc.
 - La compañía ha implantado un Modelo de gestión continua de Buen Gobierno que monitoriza las actividades que en materia de Buen Gobierno la compañía tiene que llevar a cabo durante el año, para ello ha realizado un profundo análisis de la regulación nacional e internacional, recomienda las actividades obligatorias que tiene que cumplir la agenda de cada Consejo y Comisión y por último, realiza de manera anual un diagnóstico del grado de seguimiento de las recomendaciones del CUBG, de la LSC, de la Nueva Ley de auditoría, Guías de la CNMV y de las mejores prácticas internacionales (King IV, Federal Sentencing Guidelines, etc.).
- 3. Creación del Libro Blanco.** Neinor Homes ha creado el primer Libro Blanco del sector residencial, un manual de diseño y construcción con el objetivo de estandarizar los parámetros de calidad, sostenibilidad y diseño que definen todas las promociones inmobiliarias. De esta forma, todos los procesos que resultan necesarios durante todo el ciclo de vida de los productos de Neinor Homes están sistematizados y detallados para que los arquitectos y constructores los sigan, con los altos estándares definidos por la compañía.
- 4. Certificación BREEAM.** Somos el promotor residencial de España con más número de certificaciones en Breeam. BREEAM fomenta una construcción 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 el impacto social y medioambiental de la empresa a la sociedad y al mercado de forma inequívoca y fácilmente perceptible.
- 5. Certificación del sistema de gestión integrado de Neinor Homes.** La compañía cuenta con las siguientes certificaciones: Gestión de la Calidad (ISO 9001), Gestión Medioambiental (ISO 14001), Gestión de la I+D+I (UNE 166002) y Gestión de Seguridad de la Información (ISO 27001), todas ellas concedidas ya en ejercicios pasados y que han sido renovadas en el presente ejercicio. De este modo, es la primera promotora inmobiliaria del nuevo ciclo en obtener estas cuatro certificaciones.
- 6. Elaboración de la Memoria de Sostenibilidad (Estado de Información No Financiera) basada en el estándar GRI-Standards,** haciendo visibles y públicos los esfuerzos y recursos que la empresa emplea en responsabilidad social. Incluye el análisis de materialidad el cual es muy valioso desde el punto de vista estratégico ya que pone el foco en aquellos asuntos de naturaleza social, medioambiental y económica que son relevantes para el negocio de la compañía e influyen a la hora de crear valor para sus grupos de interés.
- 7. Capturar la inmensa oportunidad que supone la transformación y consolidación del sector inmobiliario para generar valor sostenible para todas las partes interesadas.** La compañía aprobó en el ejercicio 2021 su Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2025, enfocado en la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas. Para ello se han identificado 16 áreas de actuación, para las que se han establecido 30 objetivos que se han desglosado en 95 líneas de acción; todos ellos en torno a los tres pilares estratégicos de la compañía: Ambiental, Social y Gobierno. Nuestro principal objetivo es obtener márgenes y retornos acordes al riesgo del negocio promotor, construyendo casas pensando en las personas, estableciendo relaciones estables con nuestros proveedores e incrementando el valor de nuestros empleados.

Por último queremos trasladar que Neinor Homes quiere mostrar su total compromiso con la sostenibilidad y el impacto que deja en nuestra sociedad. Por ello, y a pesar de no haber sido sujeto obligado a la Ley en los pasados años en

materia de información no financiera y diversidad, aprobada el 13 de diciembre de 2018, Neinor Homes ha venido cumpliendo en su totalidad con la misma y publica su Memoria de Sostenibilidad cumpliendo con todos los requisitos de información y esta misma, es revisada con un informe de verificación en cuanto a su integridad y veracidad por un tercero independiente.

H.2

Neinor Homes se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias desde que fue aprobado por su Consejo del 26 de julio de 2017, promovido por el Foro de Grandes Empresas y la Agencia Tributaria Española y cumple las disposiciones contenidas en el mismo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 22 de febrero de 2023.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

 Sí No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

Observaciones

**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES
ANONIMAS COTIZADAS**

NEINOR HOMES, S.A.

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

2022

C.I.F. A- 95786562

Denominación Social: NEINOR HOMES, S.A.

Domicilio Social: C/ Ercilla 24, Bilbao

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES
ANONIMAS COTIZADAS

A POLITICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

AI. *Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.*

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación y aprobación de la política de remuneraciones y sus condiciones.

- Indique y en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.

- Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo.

- Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.

- La política de remuneraciones de los miembros del consejo de administración de Neinor Homes (la “**Política**”) fue modificada durante el ejercicio 2022. Las modificaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 23 de febrero de 2022, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones. Asimismo, fue igualmente aprobada en la Junta General de accionistas celebrada el 13 de abril de 2022.

La Política de Remuneraciones es aplicable a los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (“Neinor Homes” o la “Sociedad”), en cumplimiento de los requisitos legales establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, “Ley de Sociedades de Capital”) (la “Política de Remuneraciones” o la “Política”)

La Política de Remuneraciones ha sido elaborada por la Sociedad teniendo en cuenta la relevancia de la Sociedad, su situación económica y los estándares de mercado para empresas comparables.

En el marco del último proceso de revisión de la Política de Remuneraciones, la Sociedad ha contado con el asesoramiento legal de Roca Junyent, S.L.P, las anteriores actualizaciones fueron asesoradas por Uria. Además, la Sociedad recibió en su implementación inicial, el asesoramiento de Willis Towers Watson para la elaboración de los planes de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad que se describen en la Política.

Los programas de remuneración que se establecen en la política y que se detallan en el presente informe, mantienen una proporción razonable con la relevancia de la sociedad, su situación económica y los estándares de mercado de empresas comparables y promueve la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, incorporando las precauciones necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos o que se premien resultados desfavorables y asegurando la alineación de los intereses de los consejeros con los de la Sociedad y sus accionistas.

La última revisión de la Política de Remuneraciones que se ha realizado, ha tenido como objetivo, su adaptación a las disposiciones del artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 5/2021 por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital que impone nuevos requisitos al contenido de las políticas de remuneraciones de consejeros de sociedades cotizadas y obliga a la adaptación de las políticas vigentes en la próxima Junta General que celebren las sociedades cotizadas tras la entrada en vigor de dicha norma conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2021. Adicionalmente, se incorporaron aspectos derivados de la revisión del Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional de Valores en junio de 2020.

La Política de Remuneraciones es de aplicación desde su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas del ejercicio 2022, que se celebró el 13 de abril de 2022, y los tres ejercicios siguientes al correspondiente a la fecha de aprobación, es decir, hasta el 31 de diciembre de 2025. La Junta General de accionistas de Neinor Homes podrá corregir, modificar o sustituir la presente Política de Remuneraciones en todo momento conforme a los procedimientos establecidos en dicha política.

- La Política está diseñada para contar con una estructura sólida de buen gobierno corporativo. Los principios generales de la misma y criterios utilizados son, resumidamente, los siguientes:

a) Garantizar la independencia de criterio

Las remuneraciones se estructuran de tal forma que no se comprometa la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos, con especial atención a la otorgada a los consejeros independientes.

b) Atraer y retener a los mejores profesionales

A través de la política de remuneraciones se trata de establecer una retribución competitiva que permita atraer y retener talento que contribuya a la creación de valor para la Sociedad.

c) Sostenibilidad a largo plazo

Las remuneraciones serán compatibles con los intereses y la estrategia de la Sociedad a largo plazo, así como con sus valores y objetivos, e incluye disposiciones para evitar conflictos de interés, la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

d) Transparencia

La política de remuneraciones y las normas específicas para la determinación de las retribuciones serán claras y conocidas. En este sentido, al inicio de cada año o en el marco de la Junta General de accionistas, se hará público el importe total máximo de las retribuciones que se pueda abonar a los consejeros, así como las condiciones que se deben cumplir para obtener dicha retribución.

e) Claridad e individualización

Las normas de gestión y determinación de las retribuciones se redactarán de modo claro, simple y conciso.

f) Equidad de la retribución

- Las remuneraciones se fijan tomando en consideración la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida por el cargo, así como la experiencia, las funciones y las tareas desempeñadas por cada consejero. Además, la remuneración deberá mantener un equilibrio entre competitividad del mercado y equidad interna.
- Asimismo se han tenido en cuenta las condiciones de los demás empleados del grupo de manera que los principios del sistema retributivo de los consejeros ejecutivos estén alineados con los programas generales de retribución del grupo. En este sentido determinados elementos retributivos como otros componentes adicionales a la retribución, o los sistemas retributivos referenciados al valor de la acción de Neinor Homes únicamente podrán ser ofrecidos a consejeros ejecutivos cuando elementos similares sean accesibles a otros empleados del Grupo.
- La remuneración anual máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración por su condición de tales asciende a 1.500.000 euros.
- El importe máximo individual a percibir por cada uno de los referidos consejeros como retribución fija anual es el siguiente:
 - Un máximo de 150.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración.
 - Un máximo de 100.000 euros para los demás consejeros independientes u “otros externos”.

Si como consecuencia del aumento del número de miembros del Consejo de Administración, el importe total a pagar a los Consejeros por su condición de tales fuese superior al importe máximo anual de 1.500.000 euros indicado en este apartado, el Consejo de Administración estará facultado para reducir de forma proporcional las remuneraciones individuales antes descritas en el presente apartado.

- Sólo tienen derecho a percibir una retribución por su condición de tales los consejeros independientes y los que se encuentren dentro de la categoría de “otros externos”.

En el marco de la salida a Bolsa del año 2017, como se ha mencionado con anterioridad, la Sociedad recibió el asesoramiento de Willis Towers Watson para la elaboración del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad. Para el desempeño de sus funciones de asesoramiento, Willis Towers Watson (i) llevó a cabo un proceso de consultas con varios de los altos directivos de la Sociedad; y (ii) analizó el sistema de remuneración de 12 sociedades europeas del sector inmobiliario y de 14 sociedades comparables (por tamaño) de distintos sectores.

- La Política prevé los siguientes componentes retributivos:

- a) Remuneración fija anual.
- b) Dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones.
- c) Remuneración en acciones o vinculada a su evolución, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración.

La remuneración mencionada en los apartados a) y b) anteriores sólo aplica a los consejeros independientes y “otros externos”.

No obstante, la previsión mencionada en el apartado c), en la actualidad los Consejeros no tienen reconocida ninguna remuneración en acciones o vinculada a su evolución, a excepción del consejero ejecutivo (el Consejero Delegado, D. Francisco de Borja García-Egocheaga).

El importe total de las retribuciones que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros por los conceptos previstos en el párrafo precedente no excederá de la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de accionistas. La cantidad así fijada por la Junta se mantendrá entretanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

Sin embargo, la determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración de acuerdo con la Política de Remuneración. A tal efecto, tendrá en cuenta los cargos desempeñados por cada consejero en el propio órgano colegiado y su pertenencia y asistencia a las distintas comisiones.

Por último, la Sociedad abonará la prima del seguro de responsabilidad civil de los consejeros, según las condiciones habituales del mercado y en proporción a las circunstancias de la Sociedad.

- La remuneración del Consejero Delegado se establece en su contrato firmado con la Compañía el 8 de abril de 2019. El Consejero Delegado no percibe remuneración alguna por su cargo de miembro del Consejo de Administración ni de las Comisiones, tan sólo por su cargo ejecutivo y, a diferencia de los consejeros externos, sí que cuenta con un sistema de retribución variable, que busca alinear los intereses del Consejero Delegado con los accionistas de la Compañía mediante el establecimiento de objetivos concretos vinculados con la creación de valor a medio y largo plazo. La estructura retributiva está compuesta por los siguientes elementos:
 - a) Remuneración fija: El consejero ejecutivo de la Sociedad tendrá derecho a percibir una cantidad no superior a 900.000 euros como retribución fija anual. En el ejercicio 2022, el Consejero Delegado ha recibido una retribución de 600.000 euros.
 - b) Bonus anual a establecer anualmente por el Consejo de Administración. La retribución variable anual de los consejeros ejecutivos no podrá exceder en ningún caso del 100% del importe de la retribución fija. La retribución variable efectiva en el ejercicio 2022 ha sido de 450.000 euros.
 - c) Participación en los sistemas de incentivo a largo plazo de la compañía pagaderos en acciones que apruebe la compañía. Ver apartado B.7 siguiente.
 - d) Seguro para administradores y directivos (“D&O”)

- *Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.*

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado de spués demostrada de forma manifiesta.

El artículo 25.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la retribución de los consejeros debe guardar una proporción razonable con la importancia de la Compañía, la situación económica que tuviera en cada momento, los estándares que se satisfagan en el mercado en sociedades de similar tamaño o actividad y tenga en cuenta su dedicación a la Compañía. El sistema de remuneración establecido deberá estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Compañía e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y resultados desfavorables. En concreto, el sistema retributivo deberá fijar los límites y las cautelas precisas para asegurar que la remuneración variable guarda relación con el rendimiento profesional de los beneficiarios y no deriva solamente de la evolución general de los mercados o del sector.

La política de retribuciones de los consejeros que ha fijado la Compañía no establece remuneración variable para los consejeros por su condición de tal, sino tan sólo una remuneración fija y dietas de asistencia a las reuniones, con la finalidad de retribuir a los consejeros de modo adecuado y suficiente por su dedicación, cualificaciones y responsabilidades, sin que ello implique comprometer su independencia de criterio ni se incentive la toma de riesgos excesivos por la Compañía.

Por su parte, el sistema retributivo del Consejero Delegado está alineado con los intereses de la Sociedad. Los objetivos anuales fijados para la obtención del bonus están vinculados a los resultados. En concreto, el contrato individual celebrado con el Consejero Delegado prevé la posibilidad de percibir una retribución variable anual en efectivo, siempre que los resultados mejoren significativamente el plan de negocio y que así lo decida el Consejo de Administración de la Sociedad. En este sentido, los parámetros ponderados tomados en consideración para fijar la remuneración variable son los siguientes:

Parámetros de rendimiento financiero y operativo:

Margen Contribución Promotor (M€) 25% siendo el objetivo del Plan de negocio 148.182
 Grúas (#) 25% siendo el objetivo del Plan de Negocio 3.198
 OpEx (M€) 15% siendo el objetivo del Plan de Negocio 81.850
 EBITDA (M€) 25% siendo el objetivo del Plan de Negocio 146.000

Parámetros de rendimiento no financiero.

Que se encuentran vinculados a distintos objetivos, como el avance del Plan de Sostenibilidad del Grupo, cumplimiento en materia de Gobierno Corporativo, implementación de mejoras en ESG, medición y compensación de la huella de carbono, formación a empleados, nivel de satisfacción de clientes, objetivos de igualdad y no discriminación, y similares. El peso de los objetivos no financieros será como máximo del 25%. La compañía toma como referencia algunos de los índices /rankings de analistas en aspectos ESG más reconocidos mundialmente, para tomar como elemento de desempeño sus evaluaciones y grado de mejora respecto a ejercicios anteriores, como elemento evaluador que puede integrar junto a otros muchos, los aspectos comentados anteriormente.

En el ejercicio 2022, el parámetro a considerar será una calificación / rating muy positivo en una de las principales agencias de análisis en la medición del desempeño del ESG de las compañías. (agencia determinada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones). La consecución de este objetivo tiene un peso del 10% de la retribución variable.

Los anteriores criterios han sido establecidos con base en su contribución a la consecución de los objetivos a largo plazo del Grupo al perseguir una cifra de negocio creciente sostenible con una ratio de endeudamiento adecuada a la estructura de capital del Grupo al tiempo que la Sociedad toma en debida consideración los parámetros no financieros que, entre otros aspectos, promuevan la estabilidad del personal laboral que garantice la retención del talento y excelencia en el servicio y las preocupaciones del Grupo en materia de ESG, todo ello en aras a maximizar la creación de valor para el accionista.

Los contratos que la Sociedad suscriba con los beneficiarios de los planes de bonus anuales, contemplarán que, en el caso de que (i) se produzca cualquier hecho o circunstancia que tenga 9 como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los estados financieros, resultados, datos económicos, de rendimiento o de otro tipo en los que se basó el devengo y pago al beneficiario de cualquier cantidad en concepto de retribución variable y que (ii) dicha alteración o variación determine que, de ser conocida en la fecha de devengo o pago, el beneficiario habría percibido un importe inferior al inicialmente entregado y el beneficiario estará obligado a reembolsar a la Sociedad el exceso que hubiera percibido, pudiendo esta reclamar dicha devolución. Esta disposición es independiente a cualquier responsabilidad que pudiera tener el beneficiario en la alteración o variación negativa antes referida. La Sociedad podrá compensar la cantidad reclamada con cualquier otra cantidad que se le deba al beneficiario.

En el transcurso del ejercicio 2022 ha estado en vigor un sistema de incentivos a largo plazo que tenía una duración de tres años, y que ha concluido el 31 de diciembre de 2022, dicho plan se explica en detalle en el apartado B7:

a) Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020 (“LTIP 2020”).

Son beneficiarios del LTIP 2020, además de determinados miembros de la alta dirección de la Compañía, el Consejero Delegado.

El LTIP 2020 está compuesto por un único ciclo de tres años. El periodo de consecución se inicia el 1 de enero de 2020 y finaliza el 31 de diciembre de 2022. Al finalizar el periodo de consecución, el número de acciones de cada beneficiario se calculará teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, descritas en el apartado B.7, junto con las acciones equivalentes a los dividendos abonados, ambos de acuerdo con lo siguiente:

- 50% de las acciones obtenidas se entregarán al finalizar el periodo de consecución de tres años (pago inicial), más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 50% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del ciclo.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurrido un año del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2023.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurridos dos años del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2024.

El 50% de la cantidad a pagar se determina en función del grado de consecución del EBITDA de la Sociedad, medido de forma acumulativa, estando el objetivo fijado al inicio del ciclo.

El otro 50% de la cantidad a pagar se determinará en función del retorno total a los accionistas, que se calculará como la evolución del precio de la acción sumando el valor de los dividendos, en su caso, durante el período asumiendo que se reinvierten en acciones de Neinor Homes en el día que son recibidos.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del LTIP 2020 al consejero ejecutivo, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción, o malus, y de recuperación, o clawback): (a) pérdidas en el Grupo Neinor Homes (EBITDA negativo / Beneficio después de impuestos) en el año posterior a la fecha de finalización del LTIP 2020 atribuible a las decisiones de gestión tomadas en el período de consecución de cada año; (b) la reexpresión material de los estados financieros del Grupo, cuando así lo consideren los auditores externos, excepto cuando sea apropiado debido a un cambio en las normas contables; (c) incumplimiento grave del código de conducta interno por parte del director ejecutivo. La cláusula de malus se aplica durante el período de aplazamiento del pago del LTIP 2020, mientras que la cláusula de clawback se aplica durante el año siguiente a la entrega de las acciones, en ambos casos solo con respecto a las acciones que se entregarán en cada pago (después de impuestos).

- Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales

La remuneración establecida para los consejeros que califiquen como “independientes” y “otros externos” es la siguiente:

a) Remuneración fija:

- Un máximo de 150.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración. La Remuneración fija en el ejercicio 2022 ha ascendido a 115.000 euros
- Un máximo de 100.000 euros para los demás consejeros independientes u “otros externos”. La Remuneración fija en el ejercicio 2022 ha ascendido a 85.000 euros.

b) 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 Consejero Delegado sólo percibe remuneración por el desempeño de funciones de alta dirección. Por lo tanto, no recibe retribución alguna por el desempeño de su cargo de miembro del Consejo de Administración y de vocal de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

- *Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.*

El sueldo fijo del Consejero Delegado por el desempeño de funciones de alta dirección es de seiscientos mil Euros (600.000).

- *Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.*

El contrato suscrito con el Consejero Delegado establece el derecho a los beneficios socio-asistenciales que se indica a continuación:

- Seguro de asistencia médica;
- Seguro de vida, incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez que cubra (i) una prestación bruta en forma de capital de 1.000.000 euros en caso de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y (ii) una prestación bruta en forma de capital de 1.000.000 euros en caso de fallecimiento.
- Seguro de administradores y directivos (D&O);
- Cualquier otro beneficio socio-asistencial que, con carácter general, reconozca la Sociedad para el colectivo de administradores o directivos, si así lo establece el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramiento y Remuneraciones.

- *Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.*

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

En la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales no existen componentes variables (a excepción de las dietas de asistencia, cuyo importe depende del número de reuniones anuales del Consejo y de sus Comisiones).

Por su parte, el Consejero Delegado tiene establecida la remuneración variable que se indica a continuación, por sus funciones de alta dirección:

1. Bonus anual

El contrato suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado establece el derecho a percibir una remuneración variable (bonus) a fijar discrecionalmente por el Consejo de Administración y a percibir, exclusivamente, en caso de que se excedan los objetivos establecidos en el plan de negocio.

Los contratos que se suscriban con los consejeros ejecutivos establecerán cláusulas de clawback que obliguen al consejero a reintegrar a la Sociedad y faculten a la Sociedad a reclamar el reintegro, de la totalidad o parte de la retribución variable en el caso de que se produzca cualquier hecho o circunstancia que tenga como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los estados financieros, resultados, datos económicos, de rendimiento o de otra índole en los que se basó el devengo y pago al Consejero Ejecutivo, de cualquier cantidad en concepto de retribución variable.

La retribución variable anual que, en su caso, sea aprobada por la Sociedad podrá ser abonada en efectivo y/o incluir entrega de acciones o instrumentos basados en acciones, siempre que se alcance el umbral correspondiente los indicadores establecidos respecto de lo previsto en el plan de negocio (business plan). En este sentido, los parámetros que el Consejo de Administración deberá tomar en consideración para fijar el importe al que ascendería la remuneración variable deberán ser concretos, predeterminados, cuantificables y medibles y estar en línea con la estrategia de la Sociedad, promover su sostenibilidad y la rentabilidad del Grupo en el largo plazo.

Dentro de la nueva política de remuneraciones de los miembros del consejo aprobada tanto por el Consejo el 23 de febrero de 2022 como por la Junta General de Accionistas el 13 de abril de 2022, se incluyen tanto parámetros de rendimiento financiero como parámetros de rendimiento no financiero.

2. Plan de Incentivo a Largo Plazo (LTIP). El detalle del Plan se puede consultar en el apartado B7 siguiente.

- *Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.*

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

La Compañía no tiene establecido ningún sistema de ahorro a largo plazo.

- *Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.*

El contrato suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado establece una indemnización por importe equivalente a dos años de su retribución fija en caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo que dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por su parte de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban.

En caso de extinción del contrato por desistimiento del Consejero Delegado, éste deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad por escrito con una antelación mínima de 3 meses, debiendo indemnizar a la Sociedad con una cantidad equivalente a la retribución fija aplicable en el momento de la extinción del Contrato correspondiente al periodo de preaviso incumplido.

- *Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.*

Los términos y condiciones principales del contrato de prestación de servicios suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado son los siguientes:

- Duración: el contrato entró en vigor el 8 de abril de 2019 y permanecerá en vigor mientras D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara permanezca como Consejero Delegado de la Compañía.
- Exclusividad: el Consejero Delegado de la Compañía desempeñará su cargo en exclusividad para la Compañía y a tiempo completo, por lo que no podrá trabajar directa o indirectamente ni prestar servicios para terceros ni por cuenta propia, incluso aunque tales actividades no compitan con las de la Compañía;
- No competencia post-contractual: una vez finalizado el contrato por cualquier causa, el Consejero Delegado no podrá desarrollar, durante un período de un año, ninguna actividad que sea concurrente con las de la Sociedad o cualquier empresa del grupo Neinor, tanto por cuenta propia como por cuenta de un empresario competidor.

En concepto de compensación por la obligación de no competencia post-contractual, tendrá derecho a percibir una cantidad bruta equivalente al 70% de la retribución fija anual vigente en dicho momento.

- *La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.*

La Compañía no tiene establecido ninguna remuneración suplementaria para los consejeros.

- *Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.*

No existen otros conceptos retributivos.

- *La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.*

No existen otras remuneraciones suplementarias.

A.2 Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- *Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.*
- *Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.*
- *Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se proponen que sea de aplicación al ejercicio en curso.*

La revisión de la Política de Remuneraciones se realiza para su adaptación a las disposiciones del artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 5/2021 por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital que impone nuevos requisitos al contenido de las políticas de remuneraciones de consejeros de sociedades cotizadas y obliga a la adaptación de las políticas vigentes en la próxima Junta General que celebren las sociedades cotizadas tras la entrada en vigor de dicha norma conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2021. Adicionalmente, se incorporan aspectos derivados de la revisión del Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional de Valores en junio de 2020.

El trabajo de actualización vino precedido de un análisis detallado solicitado por el Consejo en el ejercicio 2021 para mejorar la transparencia del Informe Anual de Remuneraciones y de la política de remuneraciones de los consejeros a la Dirección de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad, con el fin de adaptarse a los cambios normativos expuestos con anterioridad y a dar respuesta a:

- Consideración de todos los accionistas de la compañía e incrementar el voto favorable a la aprobación del Informe anual de remuneraciones anual y en su caso de la política de Remuneraciones de los consejeros en la Junta General de Accionistas.
- Dar respuesta a las solicitudes de determinados proxy advisors e inversores que se pusieron en contacto con la sociedad y que plantearon ciertas mejoras en la descripción de ambos documentos.

El trabajo realizado se basó en las conversaciones mantenidas con distintos proxy advisors e inversores, en el análisis de los requerimientos de la normativa y del CUBG y recomendaciones en la elaboración de informes de la CNMV, así como en un estudio de mercado respecto a los informes presentados por compañías similares y de referencia en compliance y Buen Gobierno corporativo.

Algunos de los principales cambios acordados en dicho trabajo y que se incluyen en el IAR y en la Política de Remuneraciones del Consejo han sido:

- El establecimiento de KPI con parámetros financieros y no financieros para medir el desempeño de las cantidades variables y que estos consten en acta y sean descritos en el IAR.
- Incluir parámetros de rendimiento no financiero en la consideración de la retribución variable.
- La vigencia de la Política por tres ejercicios y la obligación de su ratificación en JGA.
- Incluir los límites globales de retribución fija y variable para en Consejo en su totalidad, el Consejero Ejecutivo y a nivel individual para todos aquellos miembros del Consejo de Administración por su condición de tales.
- Inclusión de un límite en la retribución variable del Consejero Ejecutivo.
- Inclusión de las cantidades a percibir en concepto de seguro de vida e incapacidad permanente al Consejero Ejecutivo.
- Incrementar el detalle de las cláusulas de malus y clawback.
- Facultar a la dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría interna y Sostenibilidad para que asista a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el aseguramiento de la Política y de todas las directrices marcadas en la misma.

Con fecha 23 de febrero y 13 de abril de 2022, respectivamente, la Política de Remuneraciones del Consejo, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, fue aprobada por el Consejo de Administración de Neinor Homes y por su Junta General de Accionistas.

A.3 *Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.*

<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/gobierno-corporativo/politica-de-remuneraciones-de-los-miembros-del-consejo-de-administracion/>

A.4 *Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.*

Tal y como figura en el acta notarial de la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2022 autorizada por la Notario de Bilbao D^a Raquel Ruiz Torres con el número 1.029 de su protocolo, el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 fue aprobado en votación consultiva por un 88,07% de votos a favor.

El voto de los accionistas en la JGA ha sido clave para que el Consejo propusiera un análisis de mejora a la Dirección de GRC, Auditoría Interna y ESG, ya implantado y explicado en puntos anteriores, en el IAR y en la política de Remuneraciones del Consejo. Esta mejora en el voto a favor se espera que se materialice en el presente ejercicio, si bien, se ha producido un pequeño incremento en el voto a favor respecto al IAR desde un 84,34% de votos favorables en el 2020 al 88,07% en el 2022.

El porcentaje de votos a favor de la nueva Política de Remuneraciones que se ha explicado en los puntos anteriores ha sido aprobada en el ejercicio 2022 con un porcentaje de votos a favor de un 98,11%, mejorando sustancialmente el porcentaje de votos a favor que se obtuvo en la última actualización de dicha política en 2020 con un 84,26%.

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1.1 *Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.*

En lo que respecta a la retribución de los consejeros en su condición de tales, en la medida en que la remuneración prevista en la política de remuneraciones fija un límite anteriormente descrito, la Compañía se ha limitado a aplicarla en sus propios términos.

El importe devengado por los consejeros en su condición de tales durante el ejercicio 2022 es el siguiente:

- Ricardo Martí Fluxá: percibió una retribución fija anual de 115.000 Euros, así como 51.000 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Anna M. Birulés Bertran: percibió una retribución fija de 85.000 Euros, así como 39.000 Euros en concepto de dietas de asistencia.

- Alfonso Rodés Vilà: percibió una retribución fija de 85.000 Euros, así como 36.000 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Andreas Segal: percibió una remuneración fija de 85.000 Euros, así como 34.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola: percibió una remuneración fija de 6.250 Euros. (*)

(*) El Sr. Morenés fue reclasificado de Consejero Independiente a Consejero Dominical el 26 de enero de 2022, fecha en la que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó su cambio de condición y que posteriormente fue ratificado por el Consejo en base al artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital, en atención a su relación con el accionista Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l, que informa mediante carta de fecha 23 de enero de 2022 de la adquisición de un 18,453% del capital social de la sociedad, porcentaje que posteriormente se fue incrementando hasta la participación que figura a 31 de diciembre en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Por este motivo el señor Morenés sólo ha percibido la remuneración fija correspondiente al periodo en el que ha estado como Consejero Independiente, dado que como se ha explicado anteriormente los Consejeros Dominicales y Ejecutivos no tienen remuneración por su condición de tales.

Respecto de la remuneración variable del Consejero Delegado y del Consejero Ejecutivo, la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, en la reunión celebrada el 25 de enero de 2023, analizó el cumplimiento de los objetivos fijados para el cobro de la retribución variable correspondiente al ejercicio 2022.

Respecto de la remuneración variable, se había establecido como requisito de devengo para todos los empleados de la compañía, el que se hubiese alcanzado al menos un 80% del objetivo de EBITDA. La distribución de los objetivos fijada era: 20% de los objetivos de la Compañía, 20% de los objetivos de los departamentos corporativos u objetivos territoriales y un 60% objetivos individuales. El porcentaje de cumplimiento de los objetivos de la compañía fue del 75%, el de los departamentos y regionales osciló entre el 25% y el 118% y la media de cumplimiento de los objetivos individuales fue del 71%.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión propuso, y el Consejo aprobó, un bonus de 300.000 euros para el Consejero Delegado, por los resultados del ejercicio 2022, que se harán efectivo en el ejercicio 2023.

B.1.2 *Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.*

No se ha producido desviación en el procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones.

B.1.3 *Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las razones por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio.*

No se han producido excepciones a la política de remuneraciones.

B.2 *Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.*

Ver apartado A.1

B.3 *Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.*

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros, incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La remuneración devengada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente.

En lo que respecta a la remuneración del Consejero Delegado, que es el único Consejero que tiene contemplado el pago de remuneración variable, sus objetivos respecto de la remuneración variable, por su cargo ejecutivo, el sistema retributivo previsto está alineado con los intereses de la Sociedad. Los objetivos anuales fijados para la obtención del bonus están vinculados a los resultados financieros y no financieros. En concreto, en el contrato individual celebrado con el Consejero Delegado se prevé la posibilidad de percibir una retribución variable anual en efectivo, siempre que los resultados mejoren significativamente el plan de negocio y que así lo decida el Consejo de Administración de la Sociedad.

Los parámetros ponderados tomados en consideración para fijar la remuneración variable de la parte del resultado financiero, como objetivos de compañía, son los siguientes:

	Peso
1. Margen Contribución Development (M€)	25%
2. Grúas (#)	25%
3. OpEx (M€)	25%
4. EBITDA (net MIP) (M€)	25%

La Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, en la reunión celebrada el 25 de enero de 2023, analizó el cumplimiento de los objetivos fijados para el cobro de la retribución variable correspondiente al ejercicio 2022.

Respecto de la remuneración variable, se había establecido como requisito de devengo para todos los empleados de la compañía, el que se hubiese alcanzado al menos un 80% del objetivo de EBITDA. La distribución de los objetivos fijada era: 20% de los objetivos de la Compañía, 20% de los objetivos del departamentales corporativos u objetivos territoriales y un 60% objetivos individuales. El porcentaje de cumplimiento de los objetivos de la compañía fue del 75%, el de los departamentos y regionales osciló entre el 25% y el 118% y la media de cumplimiento de los objetivos individuales fue del 71%.

Para el caso de la Remuneración variable del Consejero Delegado, se basa completamente en los objetivos de compañía, que son en sí mismos sus objetivos personales y los “departamentales”, si bien la distribución de los mismos se modifica para la consideración de los parámetros no financieros, quedando de la siguiente manera:

	Peso
1. Margen Contribución Development (M€)	25%
2. Grúas (#)	25%
3. OpEx (M€)	15%
4. EBITDA (net MIP) (M€)	25%
5. ESG index score	10%

De esta manera, los objetivos de la compañía suponen un 90% y los objetivos en materia de información no financiera o criterios de sostenibilidad son el 10% restante. El objetivo de los resultados de empresa (parámetros financieros) se ha cumplido un 75% y los parámetros relacionados con los objetivos de sostenibilidad se han cumplido al 100%.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión aprobó un bonus de 300.000 euros para el Consejero Delegado.

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	70.070.137	87,6%

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	8.176.274	11,67%
Votos a favor	61.711.330	88,07%
Votos en blanco	-	-
Abstenciones	182.533	0,26%

Observaciones

B.5 Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, su proporción relativa para cada consejero y cómo han variado respecto al año anterior:

Los componentes fijos de la remuneración de los consejeros que califican como “independientes” y “otros externos” consisten en un sueldo fijo anual y dietas por asistencia a las reuniones del Consejo y de sus comisiones. Los importes abonados se han incrementado en 10.000 euros en cuanto a la retribución fija anual de los consejeros por su condición de tal y 15.000 euros la correspondiente al Presidente del Consejo con respecto a las retribuciones satisfechas en el ejercicio anterior. Los importes abonados a los consejeros se encuentran por debajo del límite estipulado en la Política de Remuneraciones del Consejo.

Las dietas han sido abonadas en función de la asistencia a las reuniones del consejo y de sus comisiones.

La proporción que supone la retribución fija anual frente al total de componentes fijos devengados y consolidados (retribución fija + dietas por asistencia) para los consejeros Ricardo Martí Fluxá, Anna M. Birulés Bertran, Alfonso Rodés Vilà y Andreas Segal, son respectivamente de un 69%, 69%, 70% y 71%, no habiéndose producido diferencias significativas respecto a la proporción que se daba en el ejercicio pasado.

B.6 Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

El sueldo devengado por el consejero ejecutivo por el desempeño de funciones de dirección consiste en un sueldo fijo y una retribución variable ("bonus"). La remuneración global (retribución fija y variable) del consejero delegado ha disminuido un 21%, pasando en el ejercicio 2021 de 1.324.500 euros a 1.050.000 euros en el ejercicio 2022. La diferencia se debe fundamentalmente a que en el ejercicio pasado se produjo una gratificación extraordinaria aprobada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por la ejecución de la operación corporativa de fusión con Quabit.

Respecto a la proporción que guarda la retribución variable con respecto a la retribución fija se ha pasado de ser un 100% (misma cantidad de retribución fija que variable) a ser un 50% tras el análisis y aprobación realizado desde la comisión de nombramientos y retribuciones al inicio del ejercicio 2022.

El sueldo variable se ha determinado conforme se ha indicado en el apartado B.3 anterior.

B.7 Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado. En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.
- En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.
- Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- En su caso, se informará sobre los periodos de devengo, de consolidación o de aplazamiento del pago de importes consolidados que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Tal y como se ha explicado en el apartado A.1 anterior, tan sólo el consejero ejecutivo puede percibir remuneración variable. La remuneración variable consiste en lo siguiente:

1. **Bonus anual**, que aprueba cada año el Consejo de Administración de la compañía y cuyo detalle se puede encontrar en el apartado A.1 anterior;
2. **Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020 ("LTIP 2020")**.

El LTIP 2020 fue aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía el 28 de febrero de 2020 con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones. El LTIP fue incluido en el Reglamento de Remuneraciones del Consejo que fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2020.

Son beneficiarios del LTIP 2020, además de determinados empleados de la Compañía, el Consejero Delegado que es consejero ejecutivo.

Se trata de un sistema de remuneración compuesto en su totalidad por acciones de la Compañía.

El LTIP 2020 está compuesto por un único ciclo de tres años. El periodo de consecución se inicia el 1 de enero de 2020 y ha finalizado el 31 de diciembre de 2022. Al finalizar el periodo de consecución, el número de acciones de cada beneficiario se calculará teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, que se detallan posteriormente, junto con las acciones equivalentes a los dividendos abonados, ambos de acuerdo con lo siguiente:

- 50% de las acciones obtenidas se entregarán al finalizar el periodo de consecución de tres años (pago inicial), más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 50% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del ciclo.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurrido un año del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2023.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurridos dos años del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2024.

El 50% de la cantidad a pagar se determina en función del grado de consecución del EBITDA de la Sociedad, medido de forma acumulativa, estando el objetivo fijado al inicio del ciclo.

El otro 50% de la cantidad a pagar se determinará en función del retorno total a los accionistas, que se calculará como la evolución del precio de la acción sumando el valor de los dividendos, en su caso, durante el período asumiendo que se reinvierten en acciones de Neinor Homes en el día que son recibidos.

El importe máximo que el consejero delegado puede potencialmente recibir es de 2.700.000 euros en el caso, siendo las bases de un cumplimiento del 100% de los objetivos de 1.800.000 euros.

Las métricas del Plan son las siguientes:

50% EBITDA + 50% Total Shareholder Return (“TSR”)

El EBITDA se mide acumulativamente, fijándose el objetivo al comienzo del ciclo. Se define como la suma de los objetivos de EBITDA para los 3 años del ciclo y el logro está basado en la suma del EBITDA real por el mismo período.

El TSR se calcula como la evolución del precio de la acción más el valor de los dividendos, en su caso, durante el período, asumiendo que se reinvierten en acciones de la Compañía en el día que se reciben.

El precio inicial de la acción es de 11 €. El precio de cierre será la media de precios de cierre en las sesiones de mercado de los 6 meses anteriores a la finalización del ciclo (del 1 de julio al 31 de diciembre de 2022, ambos incluidos).

Los objetivos son los siguientes:

Objetivo		Incentivo conseguido (% de acciones objetivo)
Nivel	EBITDA	
≥ MAXIMO	≥ 410M€	150%
OBJETIVO	370m€	100%
MÍNIMO	330M€	50%
< MÍNIMO	< 330M€	0%

Objetivo		Incentivo conseguido (% de acciones objetivo)
Nivel	TSR	
≥ MAXIMO	≥ 48,2%	150%
OBJETIVO	36,80%	100%
MÍNIMO	26%	50%
< MÍNIMO	< 26%	0%

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del LTIP 2020 a los consejeros ejecutivos, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción, o malus, y de recuperación, o clawback): (a) pérdidas en el Grupo Neinor Homes (EBITDA negativo / Beneficio después de impuestos) en el año posterior a la fecha de finalización del LTIP 2020 atribuible a las decisiones de gestión tomadas en el período de consecución de cada año; (b) la reexpresión material de los estados financieros del Grupo, cuando así lo consideren los auditores externos, excepto cuando sea apropiado debido a un cambio en las normas contables; (c) incumplimiento grave del código de conducta interno por parte del director ejecutivo. La cláusula de malus se aplica durante el período de aplazamiento del pago del LTIP 2020, mientras que la cláusula de clawback se aplica durante el año siguiente a la entrega de las acciones, en ambos casos solo con respecto a las acciones que se entregarán en cada pago (después de impuestos).

B.8 Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

Hasta la fecha del presente informe la Compañía no es conocedora de ningún supuesto que determine la aplicación de cláusulas de reducción o devolución (clawback) de los componentes variables de las remuneraciones.

B.9 Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

La Compañía no tiene establecido ningún sistema de ahorro a largo plazo.

B.10 Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

La Compañía no ha abonado indemnizaciones u otro tipo de pagos derivados de ceses anticipados de consejeros.

B.11 Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Así mismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado ya en el apartado A.1.

Durante el ejercicio 2022 no se ha producido ninguna modificación del contrato de quien ejerce funciones de alta dirección como Consejero Ejecutivo. Las condiciones principales del contrato firmado con de D. Francisco de Borja García-Egocheaga se detallan en el apartado A.1.

B.12 Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

La Compañía no ha abonado remuneraciones suplementarias a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

B.13 Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Compañía no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a los consejeros.

B.14 Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

Los consejeros en su condición de tales no han devengado remuneración en especie. Respecto del Consejero Delegado, ver apartado B.7.

B.15 Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

No se han abonado remuneraciones de este tipo.

B.16 Explique y detalle los importes devengados en el ejercicio en relación con cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, incluyendo todas las prestaciones en cualquiera de sus formas, como cuando tenga la consideración de operación vinculada o, especialmente, cuando afecte de manera significativa a la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero, debiendo explicarse el importe otorgado o pendiente de pago, la naturaleza de la contraprestación recibida y las razones por las que se habría considerado, en su caso, que no constituye una remuneración al consejero por su condición de tal o en contraprestación por el desempeño de sus funciones ejecutivas, y si se ha considerado apropiado o no incluirse entre los importes devengados en el apartado de "otros conceptos" de la sesión C.

No existen otros conceptos retributivos distintos de los indicados anteriormente.

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Período de devengo 2022
Ricardo Martí Fluxá	Independiente	01/01/2022 hasta 31/12/2022
Anna M. Birulés Bertran	Independiente	01/01/2022 hasta 31/12/2022
Alfonso Rodés Vilá	Independiente	01/01/2022 hasta 31/12/2022
Andreas Segal	Independiente	01/01/2022 hasta 31/12/2022
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Dominical	01/01/2022 hasta 31/12/2022
Juan José Pepa	Dominical	01/01/2022 hasta 31/12/2022
Francisco de Borja García-Egocheaga	Ejecutivo	01/01/2022 hasta 31/12/2022
Van J. Stults	Dominical	01/01/2022 hasta 31/12/2022
Aref H. Lahham	Dominical	01/01/2022 hasta 31/12/2022

iii) *Sistemas de ahorro a largo plazo*

	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Ricardo Martí Fluxá	
Anna M. Birulés Bertran	
Alfonso Rodés Vilá	
Andreas Segal	
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	
Juan José Pepa	
Francisco de Borja García-Egocheaga	
Van J. Stults	
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		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
Ricardo Martí Fluxá								
Anna M. Birulés Bertran								
Alfonso Rodés Vilá								
Andreas Segal								
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola								
Juan José Pepa								
Francisco de Borja García-Egocheaga								
Van J. Stults								
Aref H. Lahham								

iv) *Detalle de otros conceptos*

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Ricardo Martí Fluxá	n/a	n/a
Anna M. Birulés Bertran	n/a	n/a
Alfonso Rodés Vilá	n/a	n/a
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a	n/a
Juan José Pepa	n/a	n/a
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a	n/a
Van J. Stults	n/a	n/a
Aref H. Lahham	n/a	n/a

b) *Retribuciones a los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos de otras sociedades del grupo:*

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 2022	Total ejercicio 2021
Ricardo Martí Fluxá										
Anna M. Birulés Bertran										
Alfonso Rodés Vilá										
Andreas Segal										
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola										
Juan José Pepa										
Francisco de Borja García-Egocheaga										
Van J. Stults										
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 2022		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2022		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos		Instrumentos financieros al final del ejercicio 2022	
		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 consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	
Ricardo Martí Fluxá													
Anna M. Birulés Bertran													
Alfonso Rodés Vilá													
Andreas Segal													
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola													
Francisco de Borja García-Egocheaga													
Juan José Pepa													
Van J. Stults													
Aref H. Lahham													

iii) *Sistemas de ahorro a largo plazo*

	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Ricardo Martí Fluxá	
Anna M. Birulés Bertran	
Alfonso Rodés Vilá	
Andreas Segal	
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	
Juan José Pepa	
Francisco de Borja García-Egocheaga	
Van J. Stults	
Aref H. Lahham	

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 2022	% variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% variación 2021/2020	Ejercicio 2020	% variación 2020/2019	Ejercicio 2019	% variación 2019/2018	Ejercicio 2018
Consejeros Ejecutivos									
Francisco de Borja García-Egocheaga	1050	-20,7%	1.324	64%	805	145%*	328,7		
Consejeros Externos									
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	6	-95,12%	123	1%	121,5	0%	121,5	79%	68
Anna M. Birulés Bertran	124	3,33%	120	3%	117	-12%	133,5	37%	97,5
Ricardo Martí Fluxà	166	8,85%	152,5	2%	149,5	-8%	163	23%	133
Alfonso Rodés Vila	121	2,1%	118,5	4%	114	-10%	126	27%	99
Juan José Pepa									
Andreas Segal	119,5	9,13%	109,5	3%	106,5	6%	100,4		
Van J. Stults									
Aref H. Lahham									
Resultados consolidados de la sociedad	96.572	-6,10%	102.855	47%	70.116	10%	63.748	39%	45.991
Remuneración media de los empleados	59.459	-28,62%	83.299	31%**	63.632	-2%	64.641	-6%	68.727

* El incremento se corresponde a que en el ejercicio 2019, el consejero delegado ostento dicho cargo durante unos meses y no durante el ejercicio completo como lo han hecho en el 2020, 2021 y 2022.

** La diferencia entre el 2020 y 2021 se produce fundamentalmente por la incorporación de trabajadores de Quabit al Grupo con remuneraciones medias más altas, al bonus de la alta dirección por el rendimiento y respuesta dada frente al ejercicio de pandemia, el bonus por la integración de Quabit y finalmente por computarse los sueldos y salarios de todas aquellas personas que han salieron de la compañía en el último trimestre del año 2021 con la integración de Quabit y que sin embargo no fueron consideradas como plantilla, al no pertenecer a la misma el 31.12.2021. En el presente ejercicio ya con una plantilla consolidada se ha reducido el sueldo medio, si bien, es ligeramente superior a años anteriores por la incorporación de parte de la plantilla de Quabit con salarios más elevados.

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

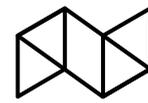
Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 22 de febrero de 2023.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Nombre o denominación social del miembros del consejo de administración que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos



Neinor
HOMES

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

MEMORIA DE **SOSTENIBILIDAD**

2022

Pensando en las personas
y en nuestro entorno.

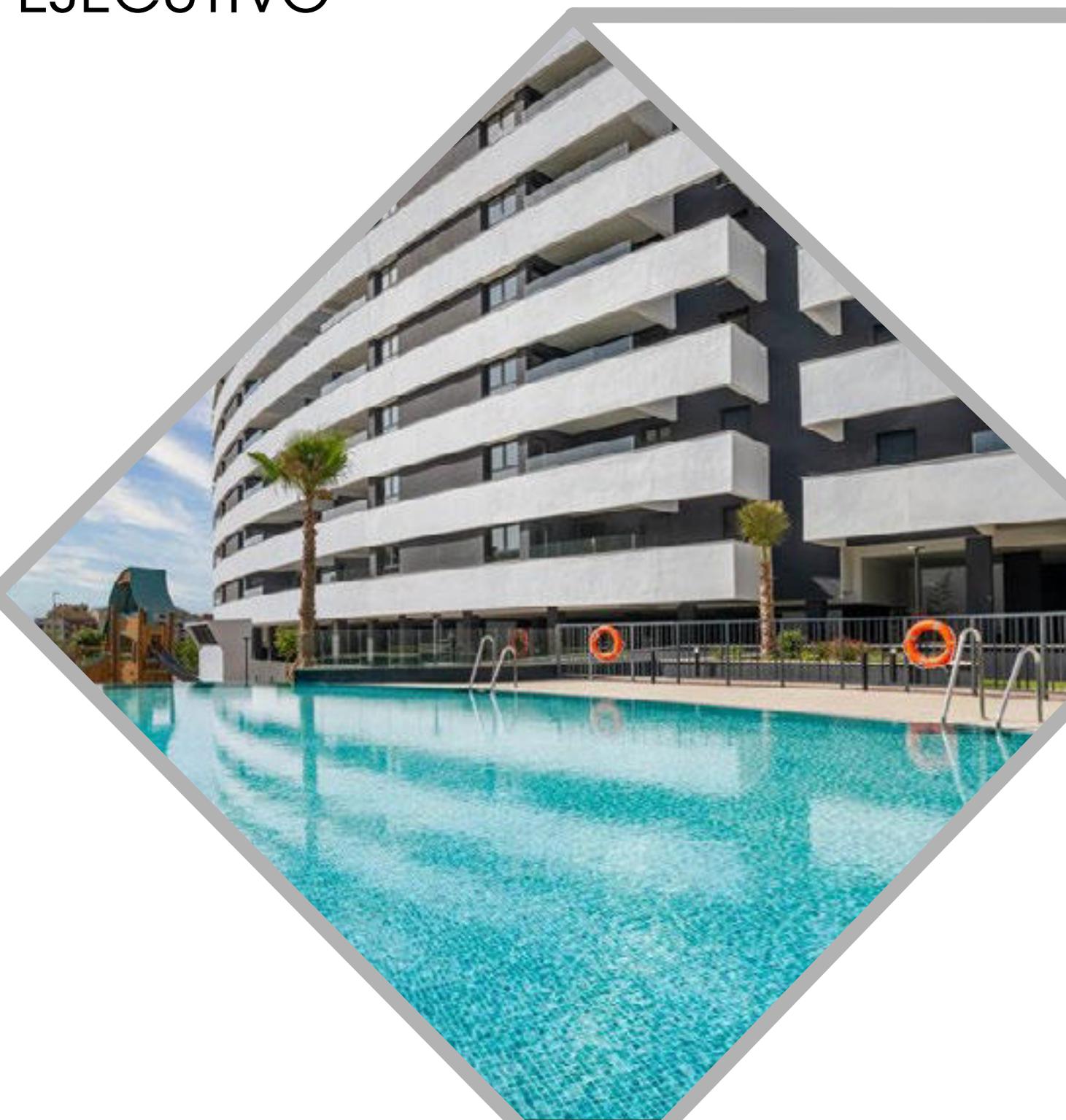


CONTENIDO

01	Resumen ejecutivo	03			
02	Carta del CEO	11			
03	De la RSC a la sostenibilidad. Plan estratégico	13			
04	Transformar el sector	18			
	4.1. Nuestra identidad	19			
	4.2. Una nueva trayectoria, un largo recorrido	20			
	4.3. Nuestro propósito y valores	21			
	4.4. Estructura de la propiedad	22			
05	Impacto social: Creación de valor a través de nuestro modelo de negocio responsable	23			
	5.1. Entorno económico y social	25			
	5.2. Evolución en la bolsa de valores	26			
	5.3. Accesibilidad en la vivienda (Affordability)	27			
	5.4. Medición del impacto social	32			
	5.5. Modelo de negocio industrializado pensando en el cliente	37			
	5.6. La sostenibilidad como marco de actuación interno	40			
	5.7. La importancia de la comunicación con nuestros grupos de interés	47			
	5.8. Acciones sociales	49			
06	Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable	54			
	6.1. Principios de Gobierno Corporativo	55			
	6.2. Junta General de Accionistas	57			
	6.3. Consejo de Administración	58			
	6.4. Un modelo integral de Control, Compliance y Aseguramiento	64			
07	Ofrecemos un trato personalizado y ajustado a las necesidades del cliente	80			
	7.1. Neinor Experience	83			
	7.2. Atención de quejas y reclamaciones	86			
08	Impacto medioambiental. Construimos viviendas con valor añadido	87			
	8.1. Gestión de la excelencia y la calidad de las viviendas	89			
	8.2. Medición de la huella de Carbono corporativa	91			
	8.3. Personalización de las viviendas	96			
	8.4. Sostenibilidad ambiental y salud en las viviendas	97			
	8.5. Análisis de riesgos climáticos de nuestras viviendas	99			
	8.6. Urbanización y activación del entorno	105			
	8.7. La innovación como motor de la transformación	108			
	8.8. Análisis del ciclo de vida	119			
09	Contamos con un equipo humano comprometido	120			
	9.1. Igualdad y diversidad	123			
	9.2. Desarrollo profesional y personal de los empleados	129			
	9.3. Formación	131			
	9.4. Bienestar y conciliación	132			
	9.5. Seguridad y salud de nuestros empleados	135			
	9.6. La seguridad de nuestros empleados durante la pandemia	136			
	9.7. Comunicación con los empleados y satisfacción	136			
10	Somos socios estratégicos de nuestros proveedores	138			
	10.1. Nuestra cadena de suministro	139			
	10.2. Gestión responsable de compras	140			
	10.3. Selección, homologación y evaluación de proveedores	143			
	10.4. Requisitos en materia de seguridad y salud y sensibilización	145			
	10.5. Comunicación, satisfacción y colaboración con proveedores	149			
11	Financiación sostenible y cumplimiento con la Taxonomía europea	150			
12	Nuestros grandes hitos en sostenibilidad y próximos pasos	169			
13	Acerca de esta Memoria	173			
14	Contenidos GRI	178			

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, comprometidos 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

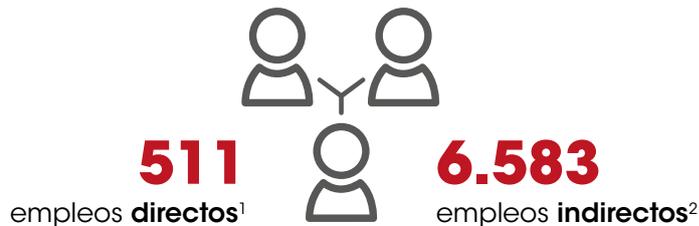
Responsabilidad con el sector

Buen **Gobierno**

¿CÓMO CREAMOS VALOR?

Creamos valor a través de un modelo de negocio responsable.

GENERACIÓN DE EMPLEO



VALOR ECONÓMICO GENERADO

765
millones de euros

EBITDA

146
millones de euros

Más de **8.000 viviendas** en diferentes **fases de producción**:
4.528 viviendas en fase de lanzamiento y 4.183 en fase de ejecución.

¹Incluye el perímetro de todo el grupo Neinor Homes, incluyendo a los trabajadores de Renta Garantizada y Quabir construcción a 31 de diciembre de 2022.

²Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda.

Consideramos para este cálculo las viviendas entregadas (2.743), dado la fluctuación de viviendas en construcción durante todo el ejercicio.

MODELO INDUSTRIALIZADO

Promoción de primeras y segundas viviendas, construcción, gestión del alquiler de viviendas propias y de terceros.

Sistematización

Estandarización

Rigor

Entorno

Innovación

Tecnología

Gestión de **todas las fases de la cadena de valor** del proceso de promoción residencial.



2,15 millones de m²
en banco de suelo



183 promociones/
12.645 viviendas para
venta y 23 promociones/
2.606 viviendas
para alquiler



2.743 viviendas
entregadas en 2022,
de las que mantenemos
en propiedad
277 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



282.788 kWh
consumidos



1.855 kg
de papel



7,56%
reducción
consumo
energético

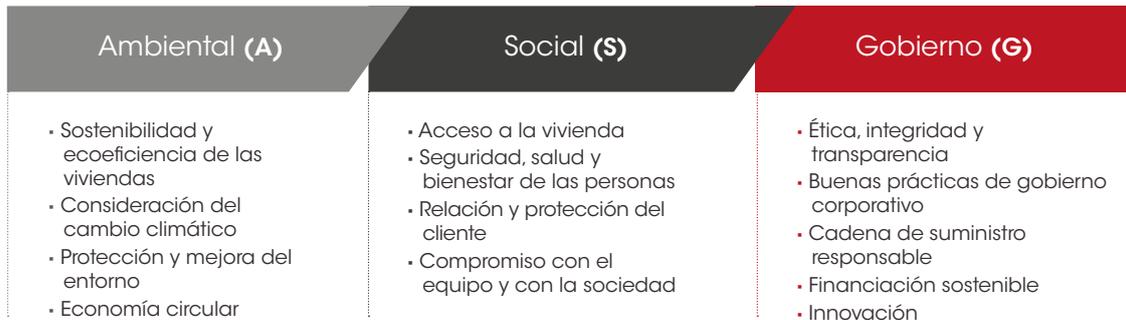


1.588 m³
de agua

LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA COMO MARCO DE ACTUACIÓN INTERNO

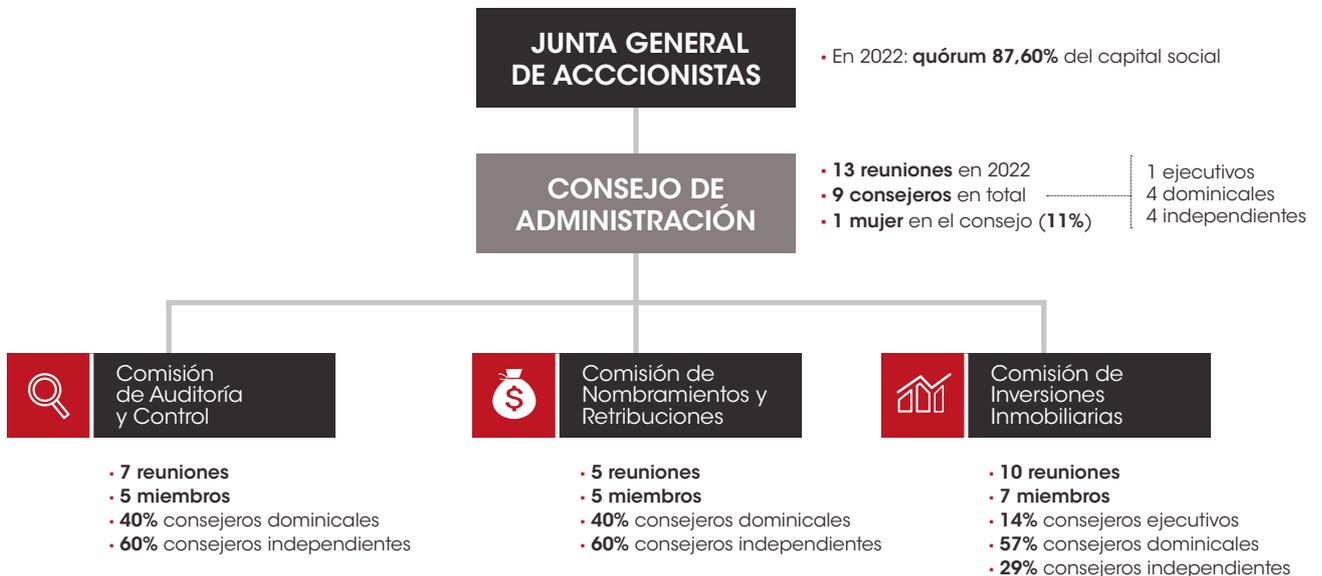


Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025



¿EN QUÉ SE BASA NUESTRO MODELO DE GOBIERNO?

Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable

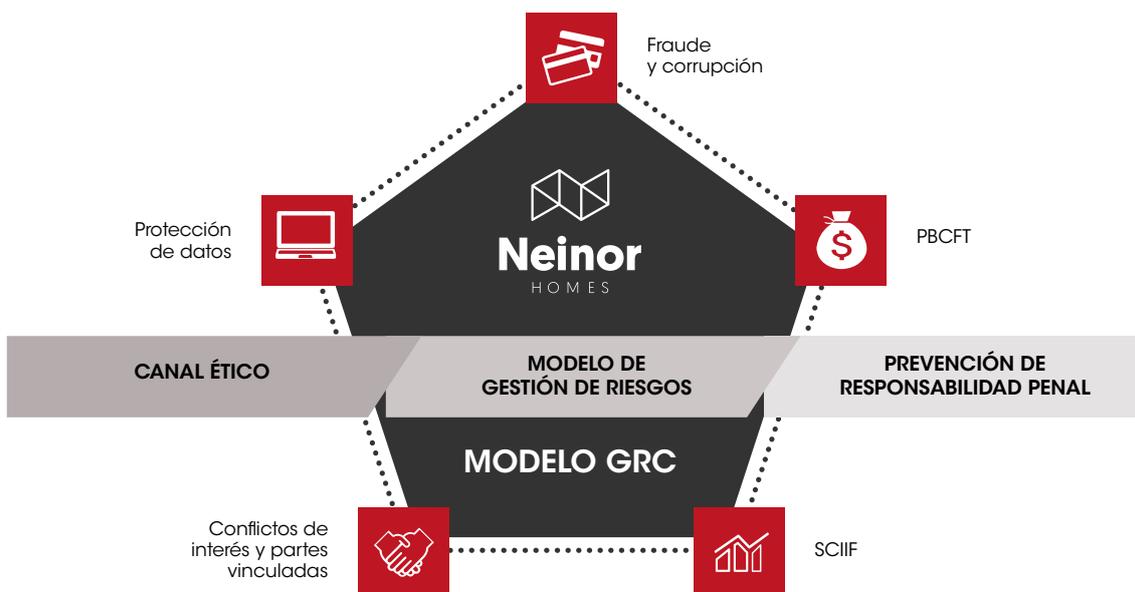


UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

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 del canal ético
- Código de Conducta para terceros
- Código de Buenas Prácticas de la intermediación inmobiliaria
- Política de Derechos Humanos

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
- Manual de comunicación de información privilegiada y otra relevante

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 Conflictos de Interés y Operaciones 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

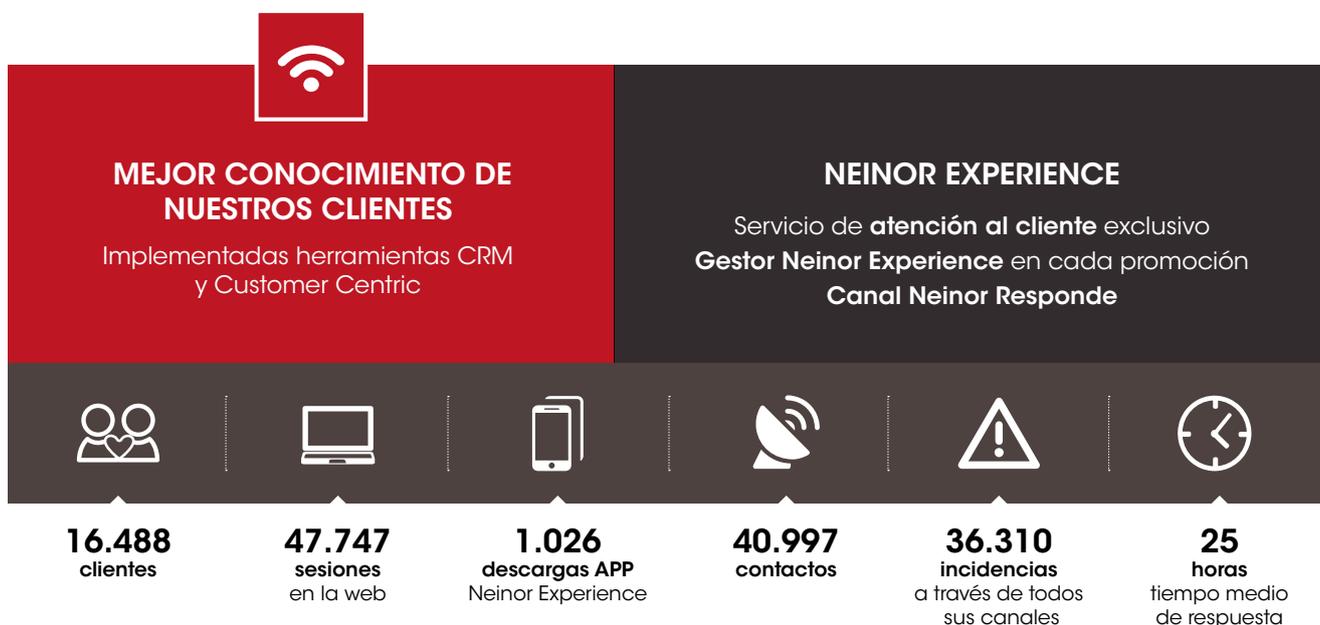
Certificado ISO 9001 de Gestión de Calidad

Certificado ISO 14001 de Gestión Medioambiental

Certificado de la UNE 16602 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**



**SELLO
BREEAM**



**NEINOR
MOBILITY
PACK**

VIVIENDAS DE CALIDAD

- Proceso de **Investigación + Escucha + Desarrollo**
- Estandarización **Libro Blanco**
- Estudio de **Riesgos climáticos**
- Alternativas de **personalización**
- Sostenibilidad: **Certificado BREEAM®**

LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

NEINOR NEXT

- 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



En 2022, **887** clientes han sido asegurados desde **Neinor Homes** para poder hacer frente al pago de sus nuevas viviendas



Más de **70** promociones a origen 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
Protección de empleados en pandemias

Desarrollo profesional y personal

Promoción Interna
Welcome Pack
Retribución atractiva y flexible

Bienestar y conciliación

Plan de Conciliación
Medidas de Conciliación

Igualdad y diversidad

Política de Igualdad y no discriminación
Código de Conducta
Código Ético
Código de Conducta para terceros
Política de Derechos Humanos

Formación

Plataforma de formación
15,32 h. de formación por empleado y 22 cursos de formación dados a los empleados

Seguridad y salud

Auditorías de Prevención de Riesgos Laborales (PRL)
Seguro de vida: Incorporación de cobertura de Incapacidad Permanente Absoluta por enfermedad común para todos los empleados
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



297¹
empleados
44,5
años edad media



45%
mujeres
55%
hombres



0,84%
tasa de absentismo



46
incorporaciones
2
empleados
promocionados

¹Análisis realizado para los empleados de Neinor Homes matriz, excluyendo RG y QC en proceso de integración.

¿DE QUÉ FORMA COLABORAMOS CON NUESTROS PROVEEDORES?

Somos socios estratégicos de nuestros proveedores



02

CARTA
DEL **CEO**



Somos una compañía que ha sido capaz de alcanzar sus objetivos financieros sin comprometer su sostenibilidad

Estimado accionista,

Es un placer presentarle la Memoria de Sostenibilidad 2022 de Neinor Homes, una empresa comprometida con la sostenibilidad desde sus inicios en 2015. La compañía ha impulsado la transformación del sector inmobiliario, hacia un modelo más sostenible, enfocado en la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas.

Nuestra misión es proporcionar y facilitar un hogar para mejorar la prosperidad y el bienestar de las personas, las comunidades y el entorno a través de un modelo de vivienda sostenible a la par que rentable.

Estamos convencidos de que la viabilidad a largo plazo requiere considerar el impacto social y medioambiental en la estrategia empresarial. Conscientes de estos retos, el Consejo de Administración aprobó el Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Este plan integra diversas acciones en el análisis de nuestras operaciones corporativas, acuerdos público-privados y líneas de negocio, como el alquiler, integración de la construcción en la cadena de valor y nuestra línea de negocio Neinor Essential, que ofrece vivienda asequible y de calidad. Además, somos pioneros en realizar un análisis de riesgos de cambio climático en base a TCFD, y la primera promotora en llevar a cabo una medición del impacto social de la compañía en aspectos como la accesibilidad a la vivienda, servicios básicos, estilo de vida saludable, empleo, desarrollo local, entre otros.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad se ha visto reconocido con la máxima calificación internacional en criterios ambientales por parte de Sustainalytics, que nos posiciona como 2023 Top-Rated ESG Performer en el área Global, Región e Industria, destacando nuestro desempeño en materia de sostenibilidad. Estamos preparados para afrontar los retos del sector de la vivienda, como el cambio climático y creemos que este modelo de negocio, donde los aspectos sociales y medioambientales son clave, nos otorga legitimidad social y estabilidad financiera.

Desde el punto de vista social, el principal desafío al que nos enfrentamos es el déficit habitacional. A través de las acciones llevadas a cabo por la compañía, se busca liderar un cambio en las prácticas de nuestro sector, teniendo como objetivo el desarrollo sostenible de nuestra actividad, minimizando el impacto de esta en el medio ambiente, y contribuyendo al desarrollo del tejido social y empresarial de las zonas en las que estamos presentes. Del mismo modo, ayudamos a nuestros clientes en la búsqueda de la vivienda más adecuada a sus necesidades y reducimos las dificultades de acceso a la vivienda para muchos colectivos en España.

Desde Neinor Homes, estamos convencidos de que el trabajo conjunto con nuestros grupos de interés fortalecerá nuestro modelo de negocio en el que los beneficios sociales y medioambientales forman parte de nuestro éxito corporativo.

Atentamente,

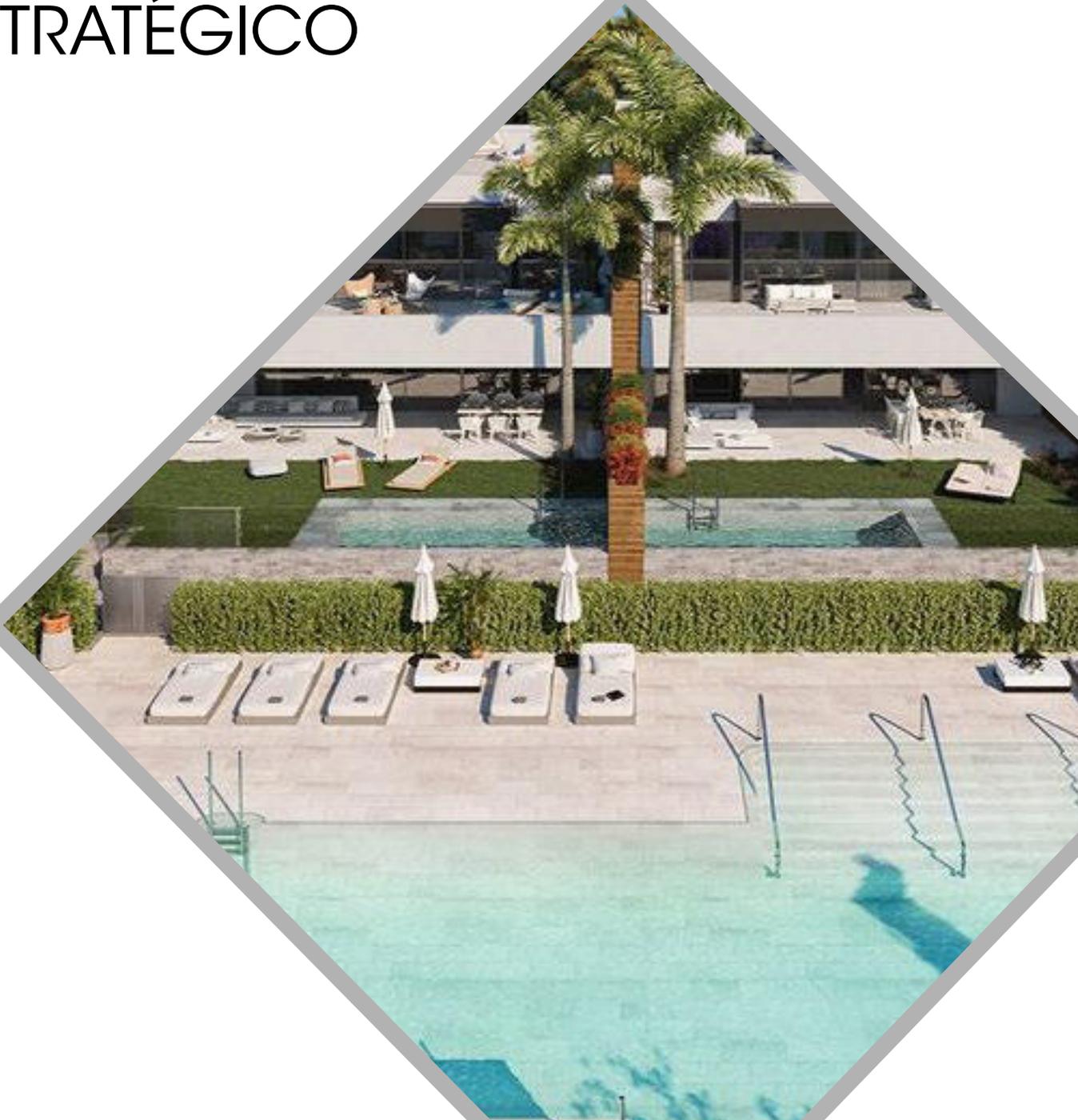
Borja García-Egotxeaga



BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA
CEO

03

**DE LA RSC A
LA SOSTENIBILIDAD.
PLAN
ESTRATÉGICO**



Desde sus inicios Neinor Homes ha mantenido un fuerte compromiso con sus impactos sociales y medioambientales, publicando sus memorias de "RSC o Sostenibilidad" desde el 2016 y auditándose estas, cuando aún no era obligatorio hacerlo, sin embargo el ejercicio 2021 fue 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, evolucionó dando lugar al **Plan de Sostenibilidad 2022-2025**, que fue aprobado en Septiembre de 2021 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).

 <p>Ambiental</p>	 <p>Social</p>	 <p>Gobierno</p>
<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.

Se puede consultar nuestro Plan estratégico de Sostenibilidad en:
<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/sostenibilidad/plan-de-sostenibilidad/>

> Validación del ESG del Grupo Neinor Homes



En 2021, con el objetivo de evaluar en qué punto se encuentra el rendimiento ESG de Neinor Homes, se decidió trabajar con varios analistas para obtener una evaluación objetiva y recibir un feedback que permita a la compañía seguir mejorando.

Este año, Neinor Homes se ha vuelto a evaluar con el prestigioso analista Sustainalytics, siendo reconocido por segundo año consecutivo como **la mejor promotora residencial del mundo en criterios ESG**. La puntuación de la compañía ha mejorado de 10,5 (riesgo bajo) en 2021 a 7,8 (riesgo insignificante) en 2022. Además, Neinor Homes ha sido reconocida como una de las 50 mejores compañías del mundo en esta materia, batiendo a casi todas las empresas del IBEX 35. (Excepto a Merlin Properties, nuestra enhorabuena a dichos genios).

ESG RISK RATING

7.8 NEGLIGIBLE RISK



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 (2.743 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 5,4 veces su plantilla pasando de 80 a 511 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.



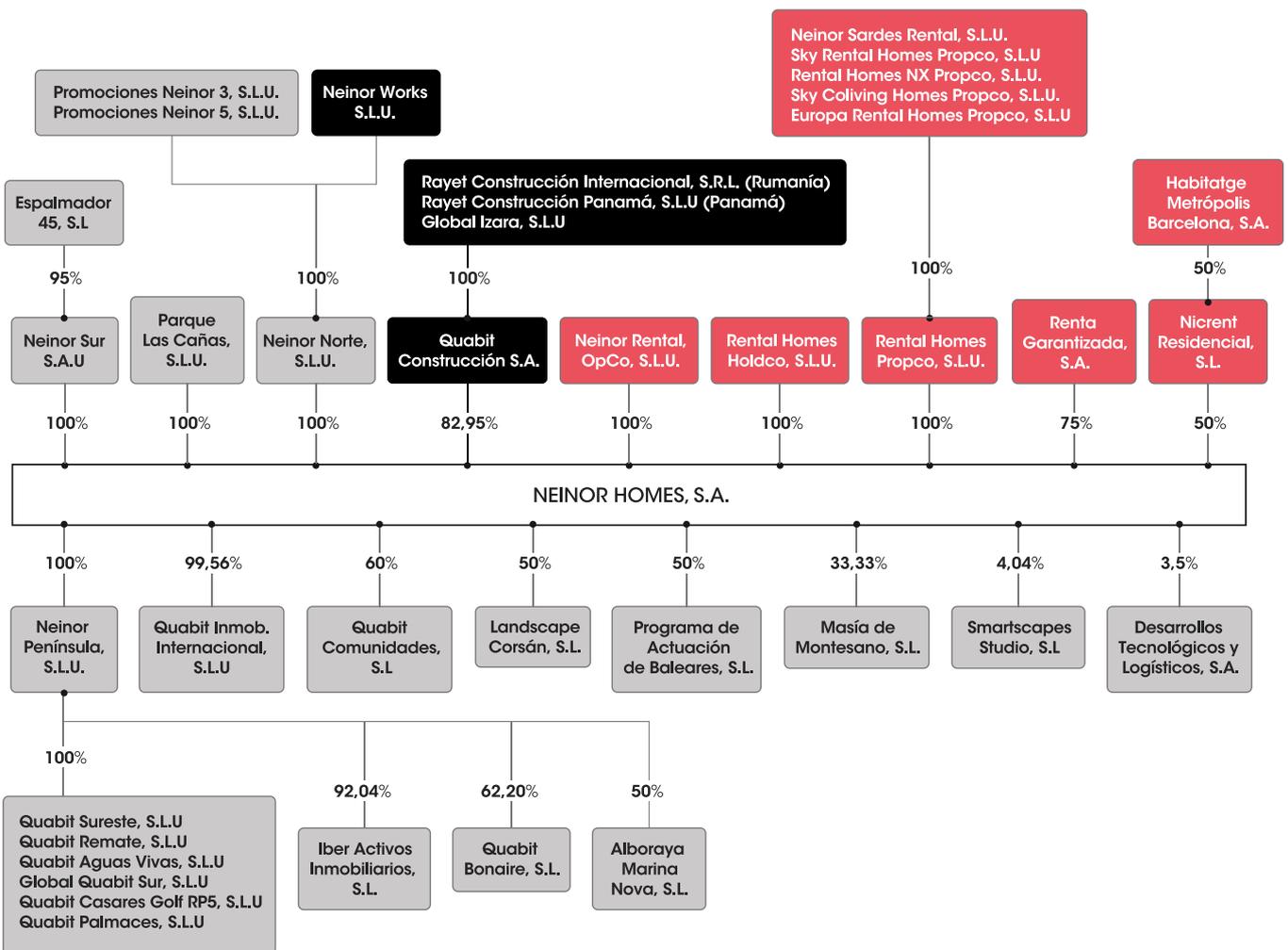
PRINCIPIOS

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.



5 Sociedades del grupo dedicadas al **negocio constructor**.

11 Sociedades del grupo dedicadas al **negocio de alquiler**.

24 Sociedades del grupo dedicadas al **negocio promotor**.

TOTAL NÚMERO SOCIEDADES | **40***
incluyendo Neinor Homes, S.A.

* En este cuadro no se incluyen otro tipo de entidades pertenecientes al grupo, tales como UTE's, Sociedades Cooperativas, AIE's, AIU's, etc.

05

**IMPACTO SOCIAL:
CREACIÓN DE VALOR
A TRAVÉS DE
NUESTRO 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.

A pesar del entorno de incertidumbre derivada del conflicto bélico en Europa iniciado en febrero de este año, del fuerte incremento de costes y precios que le ha seguido, y del efecto de las consecuentes medidas monetarias restrictivas dictadas por los bancos centrales de todo el mundo para intentar atajar el incremento precios, seguimos estando en óptimas condiciones financieras, operativas y tecnológicas para afrontar este desafío.

A nuestra **línea promotora**, incorporamos en 2020 la línea de Rental, dedicada a la gestión de alquileres y con promociones de obra nueva destinadas al alquiler. Asimismo, incorporamos la línea constructora, creando nuestra constructora, **Neinor Works** que se vio reforzada con la adquisición de Quabit y su constructora Quabit Construcción.

Como novedad, en 2021 se creó 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 y su Área Metropolitana a través de la sociedad mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB).

El brusco incremento de los tipos de interés, que sin duda dificulta el grado de accesibilidad de los españoles a una vivienda en propiedad, y el hecho de que las entidades financieras hayan puesto fin a la larga dinámica de facilidades para acceder a un crédito hipotecario, no ha logrado vencer aún a la sólida demanda de vivienda nueva que sigue habiendo en nuestras zonas principales de actividad en España, en comparación con la escasa oferta existente.

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 nuestros clientes** actuales y potenciales, las visitas virtuales, las prereservas online y la firma digital son otros de los factores que permiten entender mejor la dirección que toma el mercado.

Neinor Homes sigue estando en óptimas condiciones financieras, operativas y tecnológicas.

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.

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 permitió una gran creación de valor para los accionistas en los próximos ejercicios. A final de 2021 Quabit estaba totalmente integrada en Neinor Homes y estaba generando beneficios operativos para la empresa.

2022 ha sido un año marcado por factores macroeconómicos atípicos como lo son la guerra en Ucrania y niveles de inflación cercanos al 10% interanual en Europa y Estados Unidos. Razón por la cual, ha llevado a los bancos centrales a implementar una política monetaria contractiva subiendo los tipos de interés y de este modo aumentar el coste de financiación de las familias. Sin embargo, es importante destacar la resiliencia del negocio promotor de Neinor cuyo comportamiento de ventas se mantiene a niveles históricamente altos lo que pone de manifiesto la escasez de vivienda de obra nueva en España. Por otro lado, el negocio de alquiler de Neinor tuvo un desempeño muy sólido marcado por elevadas tasas de ocupación y crecimientos de rentas de doble dígito.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



Los descuentos del sector respecto al valor de sus activos se han incrementado presionados por la cotización en bolsa del sector inmobiliario que tuvo la peor performance del EUROSTOXX 600 con una caída del 40% en el año 2022. A cierre de año, Neinor Homes cotiza con un descuento de aproximadamente 50% con respecto a su valor de activos.

El número de analistas cubriendo la compañía es de 12. El precio medio objetivo se sitúa hoy en los 10,4 euros por acción, un 26% por encima comparado con la cotización en bolsa. En total, la acción de Neinor tiene 5 recomendaciones de "Comprar", 5 de "Mantener" y 2 de "Vender".

La distribución del accionariado se estima como sigue:

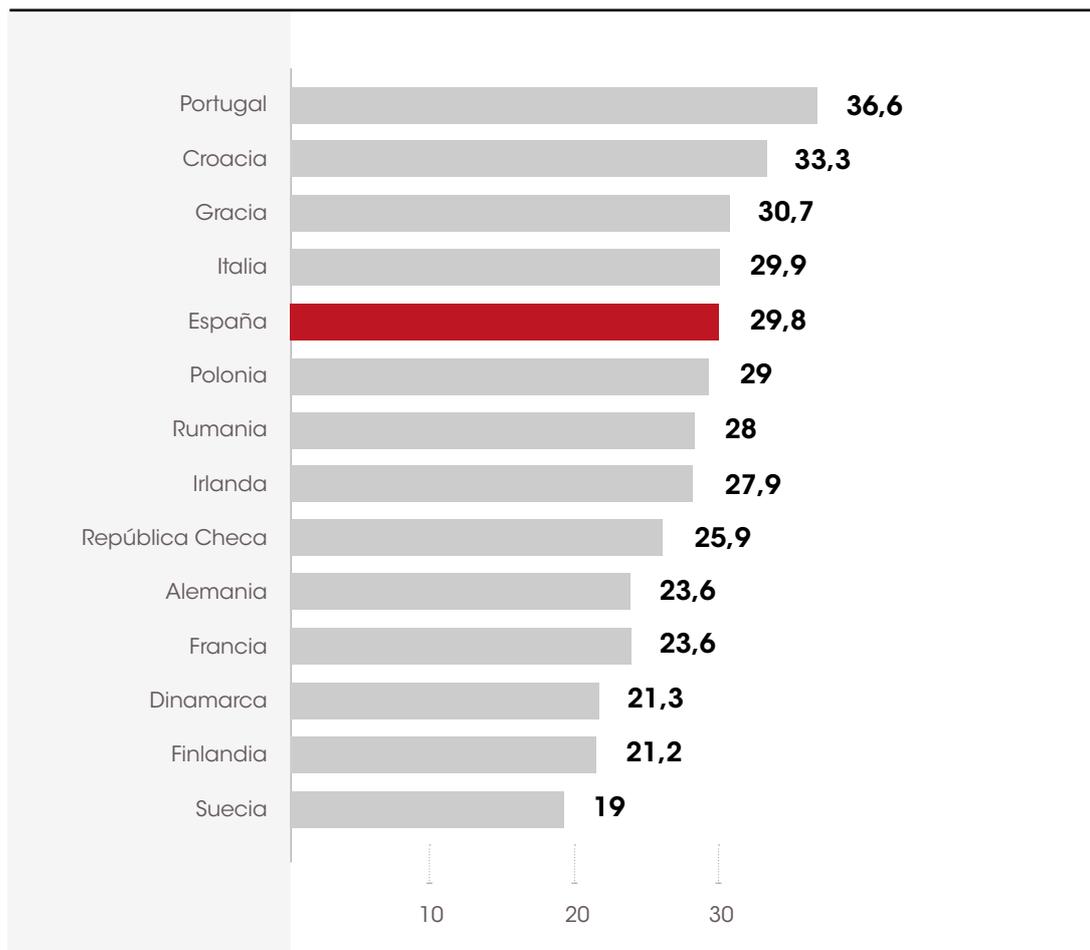
PRINCIPALES ACCIONISTAS A DICIEMBRE DE 2022

Nombre o denominación social del accionista	% total de derechos de voto
Orion European Real Estate Fund IV, SLP	28,01%
Stoneshield HOLDING S.A.R.L.	22,70%
Adar Capital Partners LTD	14,60%
BMO Asset Management Limited	4,79%

5.3. ACCESIBILIDAD EN LA VIVIENDA (AFFORDABILITY)

En España, uno de los mayores problemas sociales es la accesibilidad a la vivienda. Según datos de Eurostat 2021, los **jóvenes españoles se emancipan de media a los 29,8 años**, en parte provocado por la dificultad de acceder a una vivienda.

EDAD MEDIA DE ABANDONO DE HOGAR PARENTAL



Neinor Homes, consciente de este reto, ha desarrollado diversas **líneas de negocio** enfocadas en la construcción de **viviendas accesibles y asequibles** (Vivienda Libre, Vivienda Protegida, Colaboración Público Privada y Rental).



VIVIENDA LIBRE

Neinor Homes es actualmente la promotora con **mayor número de viviendas accesibles** entregadas.



VIVIENDA PROTEGIDA

Neinor Homes ha demostrado su **compromiso con la construcción de viviendas para colectivos con dificultad de acceso** a la vivienda a través de su línea de negocio en promoción de viviendas protegidas.



COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Neinor Homes ha llevado a cabo una colaboración público privada con **Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona** (HMB).



RENTAL

Neinor Homes ha demostrado una **fuerte solidez en el mercado de alquiler**.

> VIVIENDA LIBRE

Neinor Homes es actualmente la promotora con mayor número de viviendas protegidas entregadas. En 2022, logró entregar un total de 766 viviendas, entre vivienda asequible y vivienda protegida con un precio por debajo de 200.000 €. Este logro ha permitido a muchos colectivos con dificultades económicas acceder a la propiedad de una vivienda.

Además de su experiencia en la construcción de viviendas protegidas, Neinor Homes, ha creado una nueva línea de productos, llamada Neinor Essential. Esta línea está exclusivamente destinada a ofrecer viviendas libres a precios accesibles, convirtiéndose en la primera empresa de promoción inmobiliaria en hacerlo. Con este objetivo, se busca acercar la calidad y los servicios que ofrece a un público más amplio, sin importar su situación económica. Durante el año 2022, la empresa ha entregado 562 viviendas de promoción libre con un precio por debajo de 200.000 €.

Además de las entregas realizadas, cuenta con una cartera de proyectos de 542 viviendas en construcción y 124 viviendas en fase de proyecto destinadas a los colectivos con dificultad de acceso a una vivienda de promoción libre. Con estos proyectos, se busca seguir cumpliendo con su compromiso con la adquisición de viviendas de calidad a precios accesibles, para que todos puedan tener un hogar digno y cómodo.

> VIVIENDA PROTEGIDA (*)

Neinor Homes ha demostrado su compromiso en la construcción de viviendas para colectivos con dificultad de acceso a la vivienda a través de su línea de negocio en promoción de viviendas protegidas. Durante el año 2022 se han entregado 204 viviendas protegidas, tanto de protección oficial (VPO) como de protección pública (VPT), entre otras, ubicadas en la Comunidad de Madrid, Guadalajara y Barcelona. Además, Neinor Homes tiene en la actualidad un total de 1.126 viviendas de promoción protegida en distintas fases de producción, de las cuales 460 viviendas ya están en construcción.

> COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Neinor Homes ha llevado a cabo una 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, cuya entrada en explotación está prevista entre 2024 y 2027. Este acuerdo supone un hito en la colaboración públicoprivada en España, ya que fue el primer Ayuntamiento y compañía privada en marcar el camino, que permitirá a ciertos grupos de la población tener acceso a viviendas de alquiler a precios asequibles.

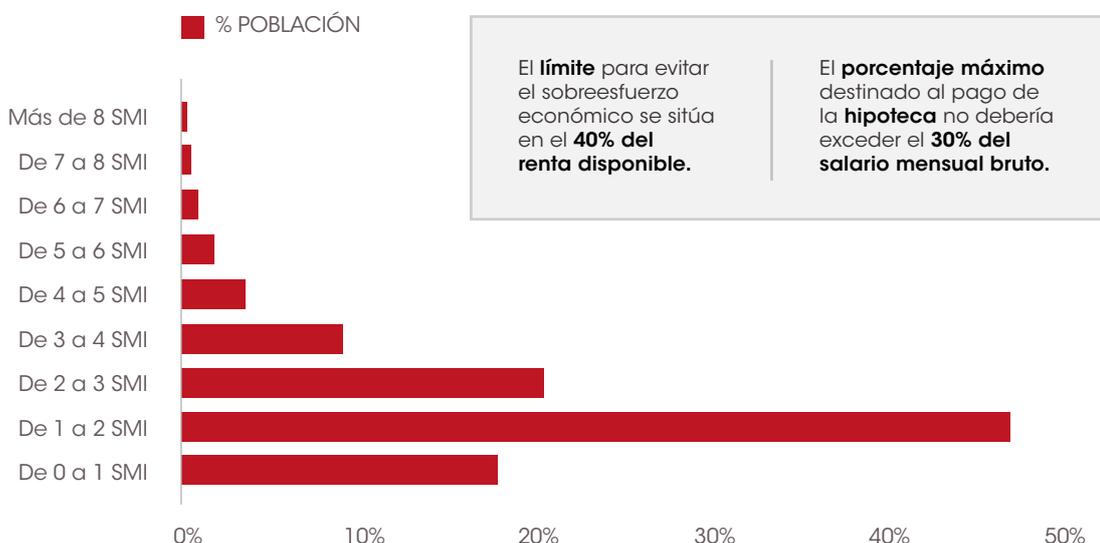
En 2022 se iniciaron los trabajos relacionados con este acuerdo y ya se ha dado el primer paso con el lanzamiento de la primera fase, que incluye 692 viviendas repartidas en 8 promociones, que se encuentran en distinta fase de proyecto o en espera de la obtención de la licencia de obras.

A comienzos de 2023, se solicitará la licencia para una de estas promociones, con 112 viviendas, y se empezará a trabajar en el análisis del proyecto de la fase 2. Con este acuerdo la compañía es plenamente consciente en que el incremento en la accesibilidad a la vivienda (uno de nuestros mayores objetivos) pasa por la colaboración con las administraciones públicas y demuestra su compromiso con la inclusión y la construcción de viviendas asequibles para todos los segmentos de la población.

> RENTAL

La elección de alquilar una vivienda está afectada por factores como la accesibilidad financiera y los gastos hipotecarios, la movilidad laboral y los cambios sociales. El alquiler es una alternativa más accesible para hogares con presupuestos limitados y es más común entre aquellos con ingresos por debajo del 60% del ingreso promedio.

TRABAJADORES EN FUNCIÓN DE SU GANANCIA ANUAL RESPECTO AL SMI



(Datos del Instituto Nacional de Estadística, 2020)

Neinor Homes ha demostrado una fuerte solidez en el mercado del alquiler donde hay una escasez de producto muy significativa y en el que la disponibilidad de oferta de obra nueva es prácticamente inexistente, gracias a la consolidación y crecimiento de su línea de alquiler Neinor Rental.

Neinor Rental es una **plataforma inmobiliaria** que cuenta con toda la **cadena de valor** en el **alquiler de las viviendas**:

- Gestiona el alquiler de vivienda de terceros y actualmente cuenta con la gestión de alrededor de 4.000 activos.
- Gestiona el alquiler de su propio portfolio de viviendas de obra nueva, que actualmente cuenta con alrededor de 4.000 unidades en fase de gestión y ejecución. Durante el 2022 el portfolio de gestión ha sido de 542 viviendas con un promedio de ocupación del 96%. En Diciembre de 2022 se incrementó a 800 con la finalización de las obras de Sky Rental Homes y Buenavista Rental Homes. En 2023 se prevén entregar alrededor de 900 viviendas y las 2.300 viviendas restantes en fase de diseño y obra se irán entregando entre 2024 y 2026.
- Adicionalmente, la compañía cuenta con un equipo para la gestión del alquiler en promociones y carteras vendidas a Family Office.

Objetivos Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025



VIVIENDA PROTEGIDA

Impulsar la construcción de viviendas de protección social para la venta.



COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Fomentar e impulsar los acuerdos público - privados para el desarrollo y construcción de viviendas destinadas al alquiler social.



VIVIENDAS ASEQUIBLES

Incorporar una nueva línea de viviendas con precios más asequibles a los ofrecidos en mercado.

Según el informe de Impacto Social realizado de manera pionera por la compañía, se ha concluido una **mayor accesibilidad a la vivienda** por medio de tres vías:



VIVIENDA LIBRE

En 2021 se entregaron un total de **3.167 viviendas libres**, representando el **7,1%** de la oferta de obra nueva en las zonas de implantación de Neinor Homes.



VIVIENDA PROTEGIDA

En 2021, la compañía construyó **464 viviendas de protección oficial**, representando un **5,9%** de las VPO construidas en las zonas de implantación de Neinor Homes ese año.



RENTAL

Esta tipología de vivienda da **acceso a vivienda premium** a un **20% más de la población**.

Adicionalmente se ha cumplido con los tres puntos siguientes del Plan estratégico de Sostenibilidad ya en el ejercicio 2022:

- **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 públicos-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 Essential) e impulsar la construcción de dichas promociones (10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología).

5.4. MEDICIÓN DEL IMPACTO 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 realizado un proyecto ambicioso y pionero en el sector que tiene como objetivo medir el impacto de sus promociones. Así, **Neinor Homes ha sido la primera promotora en realizar una medición del impacto social de la compañía** en aspectos como la accesibilidad a la vivienda, servicios básicos, estilo de vida saludable, empleo y desarrollo local, entre otros.

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.



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.**

El proyecto se ha desarrollado de la mano de Transcendent, consultora experta en sostenibilidad e impacto, a través de **5 grandes fases**:

- **Entendimiento de los proyectos y agrupación por tipología.** Esta primera fase permitió agrupar las promociones de Neinor Homes en función de diferentes criterios, como la línea de negocio, tamaño en número de viviendas, tipología, renta per cápita y densidad de población, etc.
- **Revisión de estándares internacionales,** en dos niveles, analizando por un lado el marco internacional establecido por Naciones Unidas en sus **Objetivos de Desarrollo Sostenible** y por otro lado diversas guías de medición de impacto en el Real estate, como el **Green Book de UK Building Council**. Esta fase concluyó en la creación de una base de datos inicial con 90 indicadores.
- **Identificación y priorización de impactos.** Partiendo de dicha base de datos inicial, se realizó un proceso de priorización (**figura 1**), llevando a cabo dos talleres de trabajo en los que participaron miembros clave de la compañía y del Comité de Dirección.

El Una vez establecido este marco de medición preliminar, se trabajó en una matriz de priorización (**figura 2**), clasificando los indicadores según su relevancia y la facilidad de cálculo y acceso a datos fiables.

- **Definición del método de cuantificación y búsqueda de fuentes de datos de calidad,** priorizando las fuentes de datos oficiales y normalizadas.
- **Desarrollo de una herramienta propia de medición** que permite general informes a nivel individual por promoción, a nivel regional, o global agregado.

FIGURA 1 | Priorización de impactos e indicadores transversales

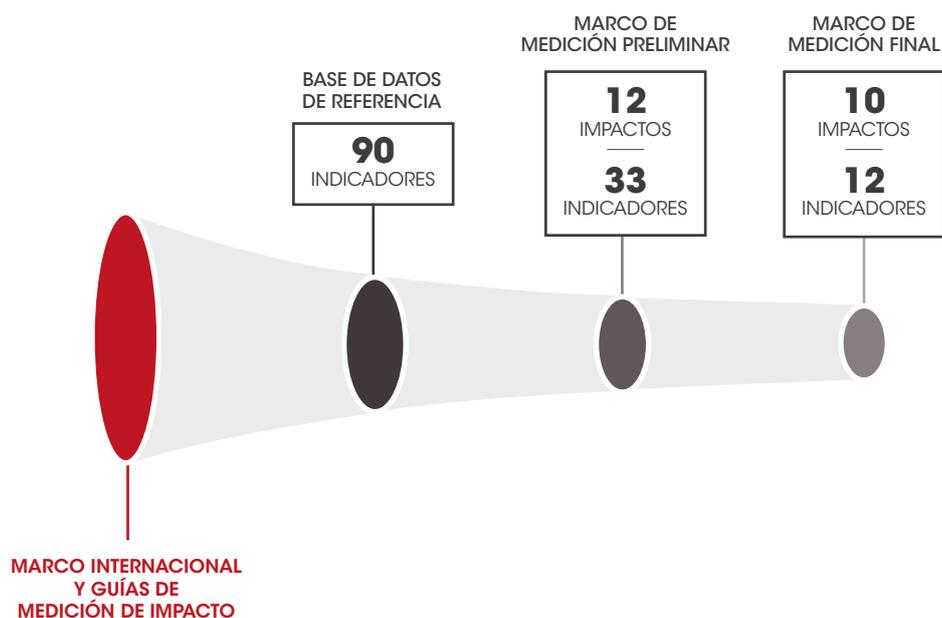


FIGURA 2 | Matriz de priorización



Durante el 2022 se realizó la **medición el impacto** de las promociones de Neinor con fin de obra en 2021. El marco de medición final estaba configurado por un total de 3 dimensiones que agrupan 9 impactos y 12 indicadores y cuyos resultados agregados obtenidos fueron:

1. HABITABILIDAD, BIENESTAR Y COHESIÓN SOCIAL			
1.1	ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA	Medimos nuestra contribución para una mayor accesibilidad a la vivienda, aumentando la oferta en relación a la demanda, y abriendo líneas de negocio enfocadas a facilitar el acceso a la vivienda a los segmentos de la sociedad más desfavorecidos.	El total de viviendas finalizadas en 2021 suponen un 7,1% sobre el total de la oferta de obra nueva en las zonas de implantación de Neinor Homes . Construimos 464 viviendas VPO en 2021, el 5,9% del total de viviendas VPO construidas en las zonas de implantación de Neinor Homes en 2021 . Nuestra línea Rental permite dar acceso a vivienda premium a un 20% más de la población.
1.2	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS	Los servicios básicos son aquellos a los que toda la población debería tener acceso para garantizar una vida de calidad: sanidad, educación y alimentación.	Neinor Homes, gracias a la localización de us promociones, incrementa de media 15 veces la accesibilidad a este tipo de servicios.
1.3	PROMOCIÓN DE UN ESTILO DE VIDA SALUDABLE	La disponibilidad de espacios verdes cercanos y la realización de deporte de forma regular ofrecen múltiples beneficios relacionados con el bienestar y la salud mental y física.	Nuestras promociones, de media, incrementan en 4,1 veces la accesibilidad a instalaciones deportivas en comparación con la media de la provincia y la dimensión de zonas verdes disponibles a 10 min. caminando en 3,7 veces .
1.4	BIENESTAR FAMILIAR Y COHESIÓN SOCIAL	Promovemos la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.	Promovemos viviendas que cuentan, de media, con un 38% más de superficie de zonas comunes que la media de la comunidad.

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO LOCAL

2.1	GENERACIÓN DE EMPLEO	El sector de la construcción se considera uno de los principales motores de la economía en España. Neinor Homes, a través de la construcción y posterior habitabilidad de sus promociones incrementa el total de puestos de trabajo de ciertas localizaciones.	Como consecuencia de la promoción de las viviendas entregadas en 2021, hemos creado 9.286 empleos directos e indirectos , tomando en cuenta aquellos creados durante la fase de construcción y durante la fase de habitabilidad de las viviendas.
2.2	REGENERACIÓN URBANA	Los impuestos y las tasas son la principal fuente de ingresos de los municipios. La llegada de nuevos habitantes a una localidad contribuye a aumentar los recursos de la Administración Pública Municipal.	La aportación directa de Neinor en los municipios donde ha construido las viviendas terminadas en 2021 fue de 26M€ en total. Los residentes de estas viviendas, por su parte, aportarán 2M€ cada año a las administraciones Municipales mediante el pago de impuestos recurrentes.
2.3	PROMOCIÓN DEL NEGOCIO Y COMERCIO LOCAL	La llegada de los residentes de una promoción Neinor Homes estimula a la actividad de los negocios de la zona.	Calculamos que la llegada de nuevos vecinos a los distintos barrios donde localizamos nuestras promociones supone 45M€ de beneficio al comercio local .

3. EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

3.1	IMPULSO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE	Con la elección de la localización de la promoción, Neinor Homes determina la facilidad de acceso al transporte público de sus residentes.	Nuestras promociones garantizan un acceso en línea con la media de la población española .
3.2	DISEÑO DE VIVIENDA EFICIENTE	La eficiencia energética se ha convertido en una prioridad para los consumidores y gobiernos de todo el mundo.	Estimamos que cada familia que vive en una vivienda Neinor Homes ahorará de media 1.152€ al año en costes de energía .

Ver informe completo en:

<https://www.neinorhomes.com/negocioresponsable-e-innovacion/nuestrocompromiso/medicion-del-impacto-social/>

5.5. 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, la construcción y el arrendamiento de la cartera propia y de terceros**. 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.

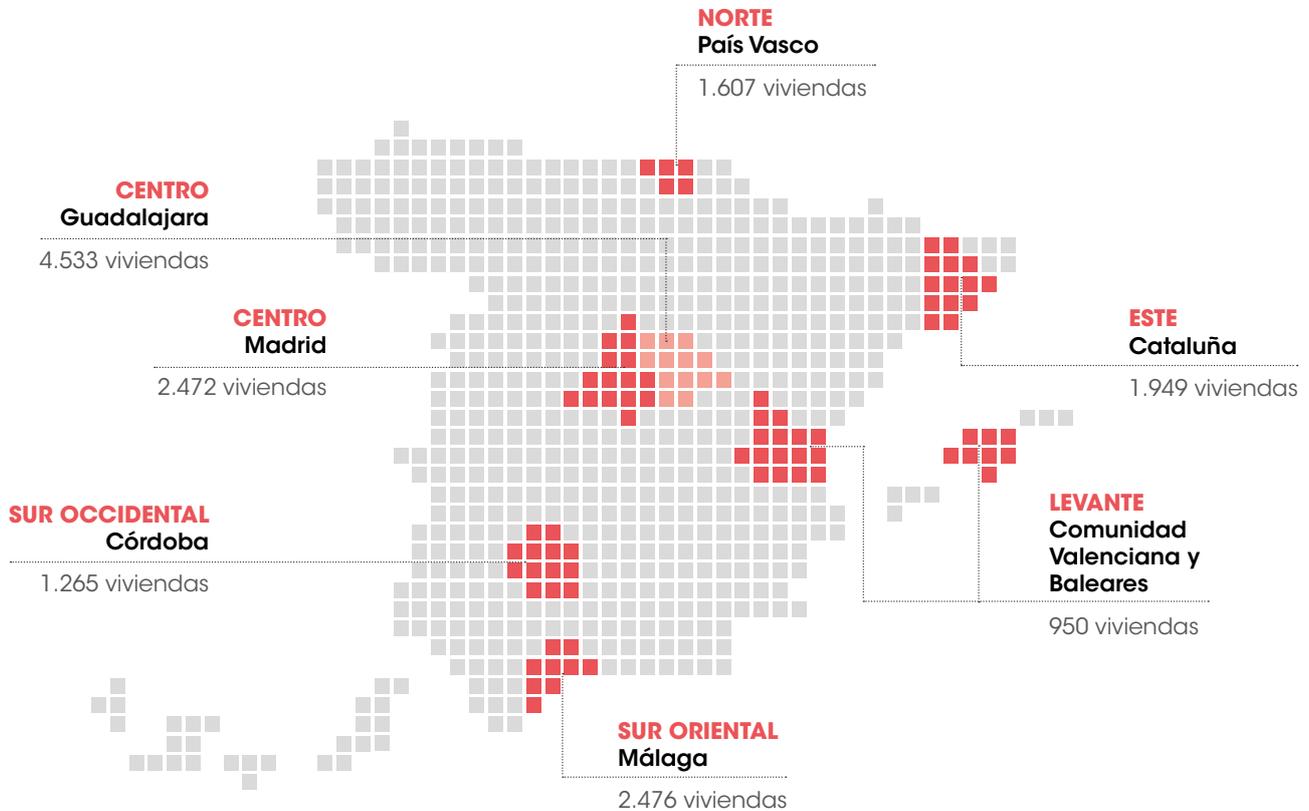
TECNOLOGÍA

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 **2,15 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 2022 ha seguido siendo un año de profundo desarrollo institucional con la consolidación de Neinor Homes como promotora de referencia gracias a la **entrega de 2.743 viviendas y a tener, a finales de 2022, más de 7.000 viviendas en diferentes fases de producción (4.528 viviendas en fase de lanzamiento y 4.183 viviendas en ejecución destinadas a la promoción)**.

Respecto a la plataforma Neinor Rental, la promotora cuenta con un portfollio de viviendas de alrededor de 4.000 unidades en fase de gestión y ejecución. Durante 2022 el portfollio de gestión ha sido de 542 viviendas con un promedio de ocupación del 96%. En diciembre se incrementó a 800 con la finalización de las obras de Sky Rental Homes y Buenavista Rental Homes. A 31 de diciembre de 2022 la compañía tiene 1.456 viviendas en ejecución que van a ser destinadas al arrendamiento y otras 1.664 lanzadas en proyecto. En 2023 se prevén entregar alrededor de 900 viviendas y las 2.300 restantes en fase de diseño y obra se irán entregando entre 2024 y 2026.

En relación a Renta Garantizada, empresa del grupo destinada al alquiler y gestión de viviendas de terceros, cuenta con alrededor de 4.000 activos bajo gestión y durante 2022 ha extendido sus actividades a nuevas localizaciones geográficas como Barcelona, Málaga o Valencia.

> CREACIÓN DE VALOR PARA NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS



VALOR ECONÓMICO

Neinor Homes es un motor de progreso económico del sector inmobiliario en España. En 2022 ha comprado suelo por valor de 21 M€, según la dinámica de adquisición de 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 765 millones de euros, alcanzando un beneficio neto de 96 millones de euros y un EBITDA de 146 millones de euros. Asimismo, se han pagado 23 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 2022 ascendía a 1.129 millones de euros, en línea con 2021*.

En el ejercicio 2022, el valor económico generado fue de **765 millones de euros** y el valor económico distribuido de **646 millones de euros**, con un valor económico retenido de **119 millones de euros**.

*Para más información ver Cuentas Anuales.

VALOR ECONÓMICO GENERADO

765 M€

(Ingresos ordinarios + otros ingresos
+ resultado por enajenación de
inmovilizado)

VALOR ECONÓMICO DISTRIBUIDO

646 M€

(costes de existencias + costes operativos
+ costes financieros + costes de personal)

VALOR ECONÓMICO RETENIDO

119 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 **511 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 **6.583 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



511
EMPLEOS DIRECTOS

6.583
EMPLEOS INDIRECTOS¹



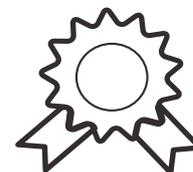
VALOR AMBIENTAL

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®**.

En la actualidad, 52 % de nuestras promociones tiene Certificado Energético BA/BB y el 33 % 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 2023. Además, en 2021 Neinor Homes comenzó a medir la huella de carbono corporativa.

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**

5.6. 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 Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG, 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 trabajó 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 BREEAM 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. La participación en el grupo de trabajo de taxonomía de edificios sostenibles de "Green Building Council España" asesorando a la UE en materia de edificaciones sostenibles.

<https://gbce.es/blog/2021/03/24/gbce-presenta-el-primer-estudio-de-taxonomia-de-la-ue-quepermite-clasificar-la-sostenibilidad-de-los-edificios/>

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**

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)

Clúster de la Edificación (Asociación compuestas por
empresas, universidades y centros de investigación)

PTEC: Plataforma Tecnológica Española de Construcción
(Colaboración pública y privada de I+D+I)

> 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.

El área de Calidad pasó a formar parte de la Dirección General Corporativa en 2021, 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, (7 promociones sobre 45) el **16% incluye los requisitos para obtener la certificación BREEAM®** de sostenibilidad.

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, Málaga y Guadalajara**. 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 2022 gracias a la concienciación de Neinor Homes, hemos conseguido **reducir el consumo un 7,51%** respecto al año pasado.



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 2022 ha seguido estando vinculado a la implantación del protocolo COVID como "ventanas abiertas", especialmente en el primer semestre del año y aun así se ha conseguido reducir un 7,56% respecto al 2021 siendo el consumo de 282.788 KWh en total.

Por otra parte, el **consumo de papel** se ha **reducido en más de un 45% desde 2019**; hemos pasado del **gasto de papel por empleado de 4,65 a 2,54 en el 2022**. El consumo total a nivel de compañía ha sido de 1.855 KG, 773 paquetes (625 paquetes en 2021). Esto es debido a que actualmente hemos internalizado puestos que teníamos anteriormente subcontratados por empresas de servicios y por lo tanto tenemos que asumir la dotación de material de oficina (APIS, PM y NW). Además, debemos de tener en cuenta que contamos con una nueva delegación, Guadalajara.

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 2022 se ha seguido apostando por la digitalización, implicando al nuevo equipo que venía de Quabit y no estaban muy familiarizados con las medidas de Neinor. Hay un aumento del **87,87% destrucción de documentación física** respecto al año pasado. También **118,20 kg de tóner, 13 kg de metal de llaves, 50,20 kg de pilas y 144,82 kg de higiénicos sanitarios**. Hay un pequeño incremento en los consumos respecto al año pasado debido a la incorporación de la delegación de Guadalajara.

Los empleados de Neinor Homes han realizado **665.117 km.** en desplazamientos con sus vehículos por trabajo, que han supuesto un gasto de **208.415,78 euros** 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 **1.588 m³***.

*El consumo de agua del ejercicio 2022 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 2020	AÑO 2021	AÑO 2022
Nº empleados	288	328	297
kwh consumidos	278.501	305.913	282.788
Kg papel consumido	1.860	1.500	1.855
Consumo papel por empleado	2,80	2,10	2,54

5.7. 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.

En este sentido, Neinor Homes centra sus esfuerzos en realizar una **comunicación eficaz que ponga de relevancia su papel en el liderazgo del sector residencial en España y ensalce sus atributos de marca**; todo ello 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 • Neinor Store • Comunicaciones a clientes • 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 • 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
44.749
seguidores



FACEBOOK
10.589
seguidores



INSTAGRAM
10.200
seguidores



TWITTER
3.617
seguidores



YOUTUBE
1.310
seguidores

5.8. 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 aprobó 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.

La pandemia de la COVID-19, redefinió nuestras políticas y planes de RSC en busca de un **compromiso más fuerte y cercano, protegiendo y salvaguardando la salud y seguridad** de las personas que forman parte de la organización.

Seguridad que se traslada 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 y Consejeros**, con la asistencia a Consejos y reuniones de forma telemática, o a **nuestros clientes** a través de la implantación de firmas electrónicas tanto para ventas como para compras.

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.



Alineados con los ODS y 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 sufragó 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**. Este año algunos empleados han participado en la IV edición de la **Carrea de la Ría 2022 (Carrera empresas de Bizkaia)** que aúna deporte, diversión y compañerismo en un recorrido alrededor de la ría de Bilbao que se disputa por equipos de 4 personas trabajadoras por empresa, y en la que Neinor Homes ha participado en anteriores ediciones.

En esta 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 Eibarrés:** 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.

En cuanto a iniciativas de carácter social, en lo que a ayudas y colaboración se refiere, durante el presente ejercicio **hemos llevado a cabo las siguientes iniciativas:**

- El ataque lanzado por Rusia al pueblo Ucraniano en Marzo, no dejó indiferente a nadie. Gracias a la solidaridad de los empleados y a la colaboración de Neinor Homes, **pudimos repartir 31.705 € recaudados**, en colaboración con las siguientes ONGs.

Save the Children. Trabajando en primera línea en los países limítrofes con Ucrania ayudando directamente a los refugiados que entran en estos países huyendo de la guerra y en especial a madres y niños ù EACNUR. Desde 2014 en campos de refugiados en Ucrania. A través de la elaboración de un registro de todos los refugiados, para acogerles y poder ayudarles sobre todo en las necesidades básicas.

World Central Kitchen WCK. Enfocados a proveer de comida a los refugiados y desplazados Ucranianos.

Mensajeros de la Paz. Con la ayuda del Padre Jesus desde Polonia. Ayudando a los refugiados Ucranianos y la gestión de acogida en España.

ALBOAN. ONG de Jesuitas de Euskadi y Navarra para la cooperación internacional y ofrecer una respuesta de acogida tanto a la población desplazada en Ucrania como la refugiada en otros países.

- **Nuestra participación continua en el Programa Gavi, the Vaccine Alliance a través de Fundación "la Caixa"** mediante donaciones todos los años, para luchar contra la mortalidad infantil, salvar la vida de los niños y proteger la salud de las poblaciones más vulnerables, y a la que en el año 2022 Neinor Homes donó 2.000 €.
- **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 **63,20 % 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. 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", la participación en el grupo de trabajo europeo del CPEA (Climate Positive Europe Alliance) para mejorar la sostenibilidad de la edificación o el acuerdo de colaboración con Cemex que permitirá desarrollar la primera promoción residencial de España construida en su totalidad con hormigón "verde" Vertua®, fabricado con entre un 50% y un 70% menos de emisiones que uno de similares prestaciones tradicional, avalan este compromiso

Alineados con nuestro Plan de ESG, y con la integración de la comunidad y territorios en los que Neinor Homes tiene oficinas o en los lugares donde desarrolla su actividad, durante 2022, ha realizado diversas acciones encaminadas a fomentar y promover vínculos con dichas zonas y del desarrollo de sus comunidades:

- **Colaboración con la revista ASIGC** (Boletín Anual de la Guardia Civil). A través de la inserción publicitaria en dicho Boletín, Neinor Homes ayuda a la promoción de actividades que favorecen la inserción social y el progreso de la Institución y de sus miembros, que prestan un servicio público esencial en todo el territorio nacional.
- **Patrocinio y colaboración** de Neinor Homes en las **Fiestas de la Virgen del Carmen 2022 en la localidad de Alovera** (Guadalajara), donde estamos desarrollando diversas promociones residenciales, contribuyendo al desarrollo de actividades que desarrollan la integración vecinal y, en este caso, enfocado al público infantil con actividades culturales y deportivas.
- **Donación al Hospital San Joan de Déu de Esplugues de Llobregat**, donde Neinor Homes está desarrollando una fuerte actividad residencial. Este hospital es referente mundial en tratamientos innovadores para muchas enfermedades graves en niños y recién nacidos y la compañía colabora en el Programa Myroom para empresas comprometidas con la salud emocional de los niños hospitalizados.

- En **temporada navideña**, coincidiendo con la llegada a las oficinas de regalos corporativos por parte de los proveedores y colaboradores de Neinor Homes, para fomentar el sentimiento de equipo se organiza un sorteo de los regalos recibidos en cada delegación, así como una donación a la ONG que elija la delegación más solidaria (aquella con mayor ratio de regalos recibidos y donados). El importe de dicha donación depende del número de regalos donados por los empleados/departamentos receptores de los mismos: por cada regalo recibido, aceptado (siempre que cumpla nuestra Política anticorrupción, fraude y soborno, que no permite aceptar regalos cuyo valor sea superior a 100 €) y entregado para el sorteo, la compañía aporta 10€. El año pasado la delegación más solidaria fue Valencia y la ONG a la que destinaron la donación fue ASPANION, Asociación de padres de niños con cáncer de la Comunidad de Valencia, la cual nos otorgó el distintivo de Empresa Estrella 2022.
- **“Operación kilo-Únete al reto solidario”** Recogida de los alimentos demandados por cada uno de los Bancos de Alimentos donde Neinor Homes tiene oficinas. Un total de 397 Kg de alimentos recogidos para distribuir entre los colectivos más necesitados de las zonas de Bilbao, Barcelona, Madrid, Málaga, Valencia, Córdoba y Guadalajara. Con un total de 111 Kg de alimentos recogidos por los 26 empleados de Neinor Homes en Málaga, les convierte en la oficina más solidaria.

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:

RENTAL¹ 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.

ESSENTIAL². 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.

¹ Ampliado en el punto 5.3

² **Viviendas a precios accesibles** para colectivos con dificultad para acceder a una vivienda y ofreciendo vivienda **por debajo de 200.000 €**, reforzando esta tipología de viviendas.

- **ESSENTIAL:** Viviendas de promoción libre
- **Viviendas de promoción protegida**

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 RSC de Neinor Homes que se lleva a cabo a través del Departamento de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría interna y 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. Iniciativas como "la operación Kilo" llevada a cabo en los Bancos de Alimentos de nuestras oficinas territoriales.

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
- Manual interno de comunicación de información privilegiada y otra información relevante
- Política de Derechos Humanos
- 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 operaciones con 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 13 de abril de 2022 tuvo lugar la **quinta Junta General de Accionistas de Neinor Homes** con un **quórum del 87,60% del capital social** (29,63% presente y 57,97% representado). Se aprobaron todos los puntos del orden del día con un porcentaje de votos a favor superior al 98%, salvo cuatro puntos que fueron aprobados con un porcentaje del 93,12%, 93,17%, 90,97% y 88,07% votos a favor, respectivamente.

El Consejo de Administración de Neinor Homes ha trasladado a la Dirección de GRC, Auditoría Interna y ESG, así como a la Dirección de Relación con inversores que **uno de sus principales objetivos sea el incremento de participación en la JGA de los accionistas**.

La Junta fue retransmitida en directo por la web corporativa, pudiendo ser reproducida posteriormente 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 2022 se ha reunido en 13 ocasiones, y en 4 de ellas se han tratado temas de ESG.

A cierre de 2022 la **composición del Consejo** es la siguiente:

44%
CONSEJEROS
INDEPENDIENTES

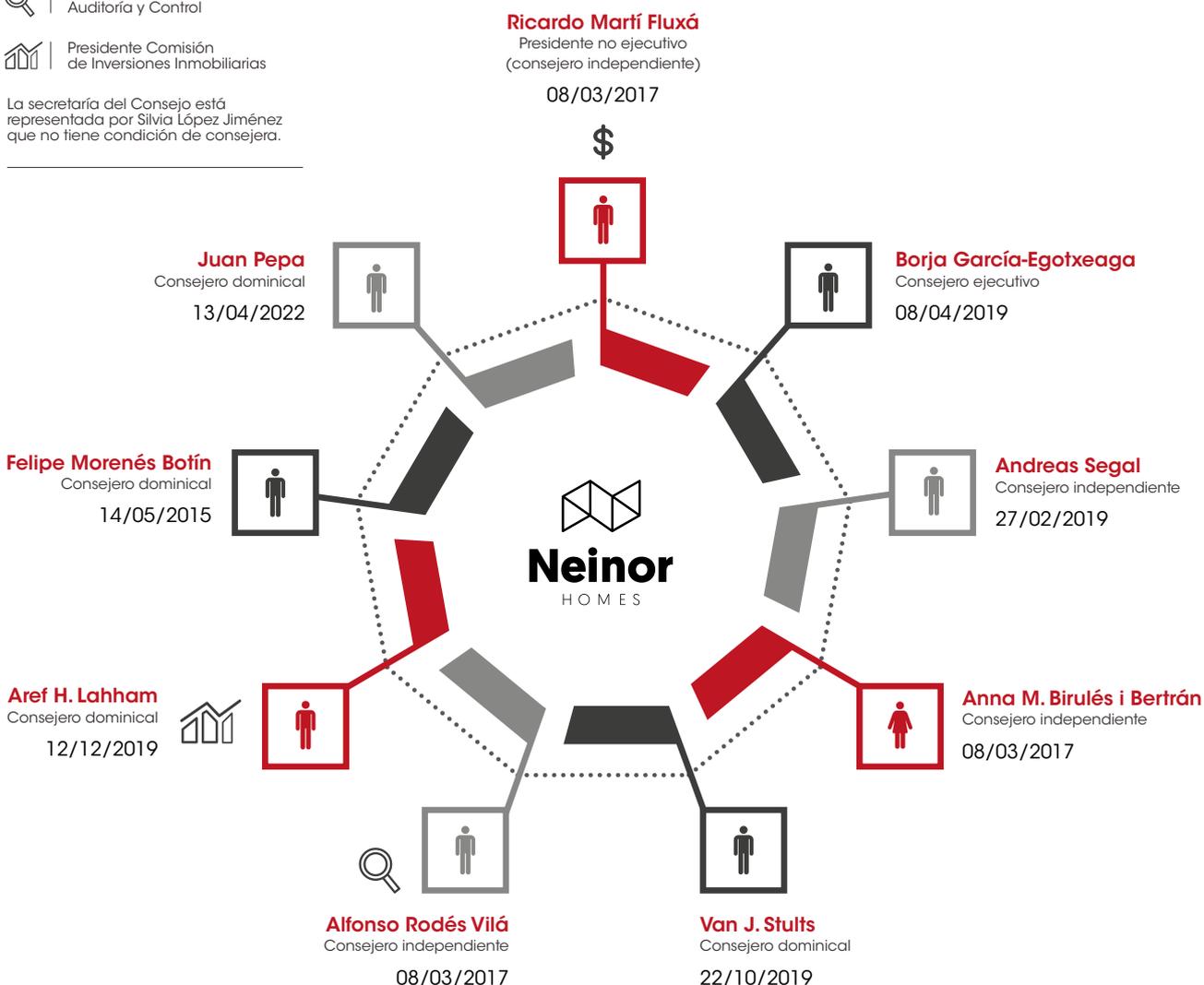
11%
MUJERES

\$ | Presidente Comisión de Nominamientos 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 2020.

En 2022 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

○ 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.

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, con especial mención a la Comisión de Auditoría y Control. Asimismo, valoración muy positiva del desempeño del CEO, de la Secretaria del Consejo y del Departamento de GRC, Auditoría interna y ESG.

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, 1 no cumple, 1 cumple parcialmente y 7 no son aplicables debido a la estructura de la compañía).

9 La Compañía y su Consejo reconocen la importancia de la sostenibilidad y el ESG, situándose a la cabeza de esta tendencia a escala nacional. Como resultado de estos esfuerzos, Neinor Homes ha sido reconocida por segundo año consecutivo como una de las mejores empresas en criterios ESG por el prestigioso analista Sustainalytics, y calificada como la mejor promotora inmobiliaria mundial en materia de ESG, tras el desarrollo y aprobación de su Plan de Sostenibilidad y de la Memoria de Sostenibilidad que la compañía publica y audita desde hace 7 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 es consciente de este aspecto, por lo que, cuando se produzca una baja de un Consejero Independiente, se priorizará la incorporación de una mujer al puesto.
- 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.
- Debido a la proporción igualitaria entre consejeros dominicales e independientes en Consejo, tras los cambios producidos en su composición en 2022, se propone evaluar la incorporación de un consejero independiente, prioritariamente una mujer.

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 2022 los consejeros han recibido formación sobre las siguientes materias:

- Cambios en materia de gobierno corporativo y regulatorios, y situación de la compañía en materia de ESG, ética y Compliance.
- Riesgos en el sector inmobiliario, situación del mercado residencial y responsabilidades y obligaciones de los Consejeros.
- Novedades normativas sobre sostenibilidad: Taxonomía Europea y paquete legislativo "Fit for 55".
- Evolución, situación macroeconómica, demanda / precios, previsiones del sector inmobiliario, tanto Build to Sell como Build to Rent.
- Información no financiera.

> COMISIONES DELEGADAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

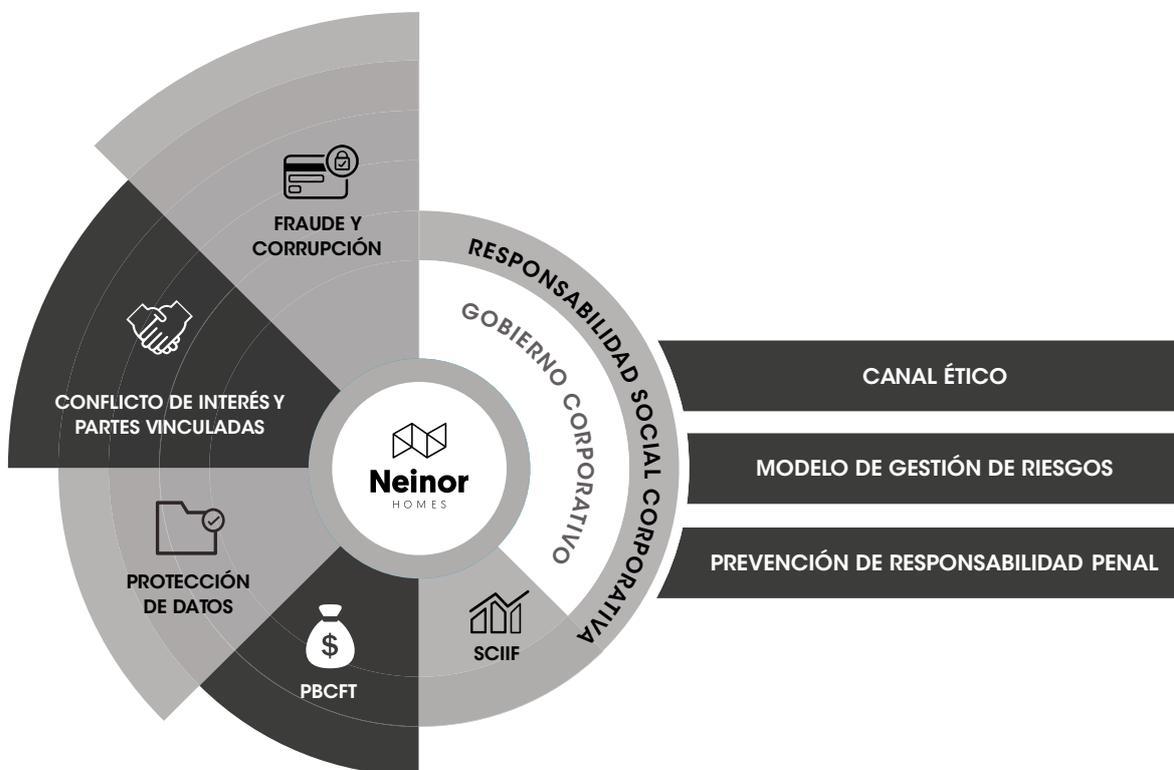
Para una **mayor eficacia del ejercicio de sus funciones** el Consejo cuenta con las siguientes comisiones delegadas, cuyo funcionamiento está regulado en el Reglamento del Consejo:



¹ Órganos en los que la mayoría de sus miembros tienen la condición de Consejeros Independientes.

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), Auditoría Interna y ESG, y se logra como prioridad principal la **integración de la estrategia de ESG** 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.

Este modelo integral, además establece un **marco normativo interno**, estableciendo una serie de modelos de gestión específicos a cada área (prevención del fraude, Blanqueo de Capitales, SCIF, Conflictos de Interés y protección de datos y privacidad) los cuales definen a su vez políticas, procedimientos y responsabilidades.

MODELO	POLÍTICAS/RESPONSABILIDADES	
<p>MODELO DE PREVENCIÓN DE FRAUDE Y CORRUPCIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Política de gastos y reporte • Gestión del Canal Ético • Política de selección, homologación y evaluación de proveedores • Código de buenas prácticas de intermediación inmobiliaria 	<ul style="list-style-type: none"> • Código Ético • Comisión de Seguimiento y Control • Código de Conducta para Terceros • Canal de denuncias y registro • Política de regalos y registro
<p>MODELO DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITAL</p>	<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
<p>SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA</p>	<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>	
<p>MODELO DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y PARTES VINCULADAS</p>	<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 operaciones con partes vinculadas • Canal de comunicación de operaciones
<p>MODELO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y PRIVACIDAD DE LA INFORMACIÓN</p>	<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

En 2022, Neinor Homes renovó por completo su Canal Ético tanto para cumplir con la normativa, con la entrada en vigor este año de la directiva europea 2019/1937, como para atender ciertos aspectos de mejora detectados, siendo más útil y seguro para toda aquella persona que quiera comunicar posibles irregularidades o conductas que vayan en contra del código ético de la Compañía, permitiendo comunicaciones totalmente anónimas, sin necesidad de introducir ningún dato personal por parte del comunicante.

Pese a que el canal está gestionado internamente, sus datos están alojados en un servidor externo cifrado a terceros, blindando la seguridad de las comunicaciones recibidas.

Este sistema de comunicación ayuda a detectar y prevenir riesgos e infracciones en una etapa temprana, antes de que se puedan materializar e impactar a la compañía. De esta forma además estamos promoviendo una sólida cultura de cumplimiento dentro y fuera de la compañía, en línea con lo establecido en nuestro Código Ético.

La **Dirección de GRC, Auditoría interna y ESG** es la encargada de tramitar y gestionar las denuncias recibidas, velando por el estricto cumplimiento del Código Ético, promoviendo el uso del Canal Ético. Se han previsto mecanismos que aseguren la imparcialidad en caso de que se reciban comunicaciones sobre la Dirección de GRC o personas u órganos con responsabilidad sobre esta.

El **Consejo de Administración es informado** periódicamente sobre la gestión **de las denuncias, a través de la Comisión de Auditoría y Control**. En 2022 se recibieron denuncias relacionadas con 5 operaciones, a través del canal ético u otras vías, relativas a conflictos de interés, incumplimiento de los procedimientos internos, o defectos en viviendas que afectaban a la habitabilidad de estas. Todas las denuncias fueron tramitadas en forma y plazos establecidos en el procedimiento de gestión del Canal.

Como consecuencia de las denuncias recibidas, se mejoraron ciertos procedimientos internos de la compañía, y, en uno de los casos, se aplicaron medidas correctivas sobre un empleado 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.

Se imparten **formaciones** obligatorias a todos los **empleados** de Neinor Homes con una periodicidad anual para garantizar el conocimiento y favorecer la aplicación de toda la normativa y herramientas internas vigentes en materia de ética y transparencia.

En 2022, el 100% de los empleados de Neinor Homes recibieron esta formación obligatoria anual, que fue impartida por el CEO y por el Director de GRC, Auditoría Interna y ESG, y trató, incluyendo casos y ejemplos prácticos, acerca de Ética, del sistema de Compliance de Neinor Homes y sus elementos, el nuevo Canal Ético, diversidad de género, novedades en materia de sostenibilidad y ESG, y los documentos y políticas de obligado conocimiento del Grupo: Código Ético, Código de Conducta de Terceros, Reglamento de PBC/FT, Reglamento Interno de Conducta, protección de datos y ciberseguridad, etc.

En esta sesión formativa, además de los temas antes descritos, se trasladó a la plantilla un paquete medidas que será implantado a lo largo de 2023 y que pone en foco en el estilo de vida saludable de los empleados, y se incluyó una formación sobre eficiencia energética en el puesto de trabajo, en el desplazamiento a este, y en el hogar, para lo que se contó con un experto externo que impartió esta sección de la formación.

> MODELO DE GESTIÓN DE RIESGOS

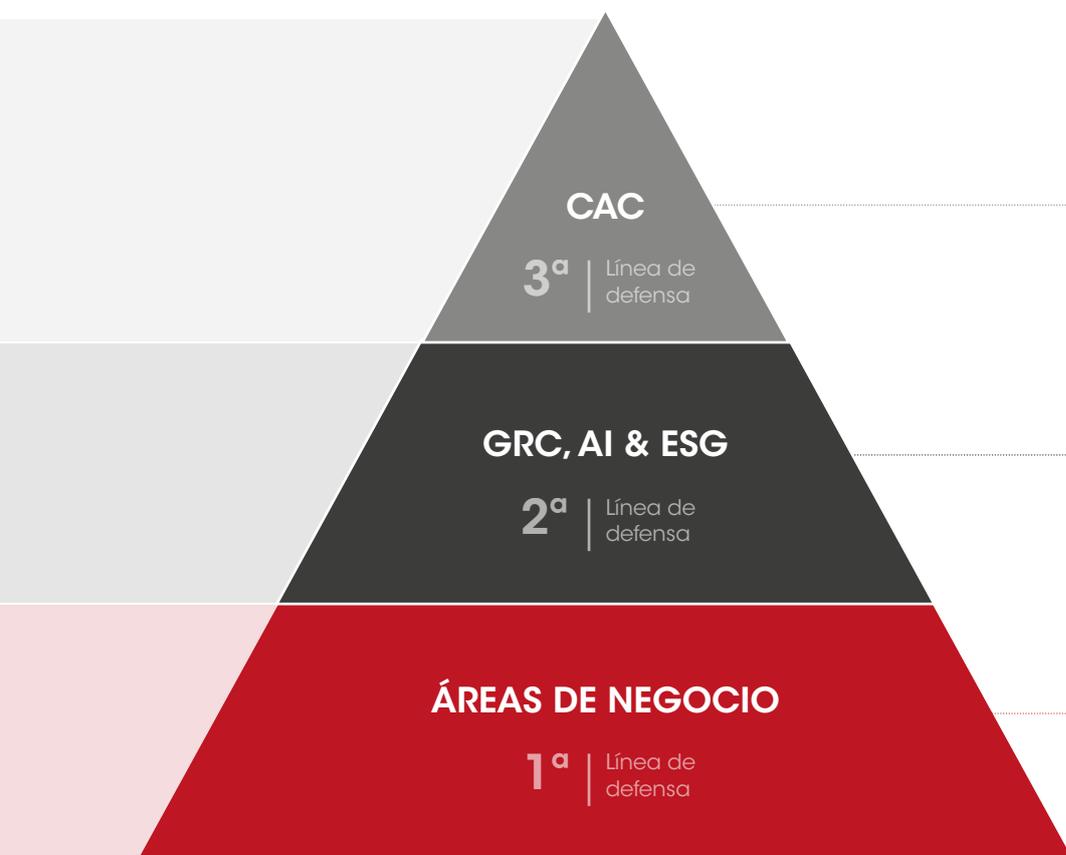
Neinor Homes realiza una gestión continua de sus riesgos bajo un **Sistema Integrado de Control interno (SIC)**. Este **cuadro de mando integral** asocia los **riesgos** con los **objetivos estratégicos**, los **procesos** y las **actividades de control** en las que se incorporan los responsables de 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.



La **Comisión de Auditoría y Control (CAC)** supervisa que las líneas de defensa 1ª y 2ª cumplen con sus funciones de ejecución y supervisión y realizan la última validación.

La **Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG**, supervisan periódicamente que la 1ª línea de defensa cumple con sus funciones de ejecución y supervisión.

Los controles clave integrados en el SIC son revisados por el **responsable de la supervisión en las diferentes áreas de negocio** para verificar que el ejecutor del control ha realizado con la periodicidad establecida la actividad asignada.

Los **principales inputs** del SIC son los **riesgos y controles de cumplimiento, corporativos y de negocio**.

En 2022, como parte indispensable para la actualización de su mapa de riesgos, Neinor Homes ha llevado a cabo la **identificación de sus riesgos corporativos** a través de un análisis de la compañía y del sector inmobiliario, 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 Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC), Auditoría Interna y ESG junto a 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 a los ciclos macroeconómicos. Estructura de negocio/recursos no alineada a los cambios de ciclo / diversificación de actividad Patrimonial / Alquiler / Construcción. 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 debido al aumento de costes de materias primas y a la inflación. Escasez de terceros necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, tales como empresas constructoras, debido a la quiebra de estos. Cambios e impacto en la demanda por parte de consumidores y en el entorno 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. Bajo valor de las acciones de la compañía. Incumplimiento de los márgenes y beneficio esperado por inversores y mercado.

5

RIESGOS ESTRATÉGICOS

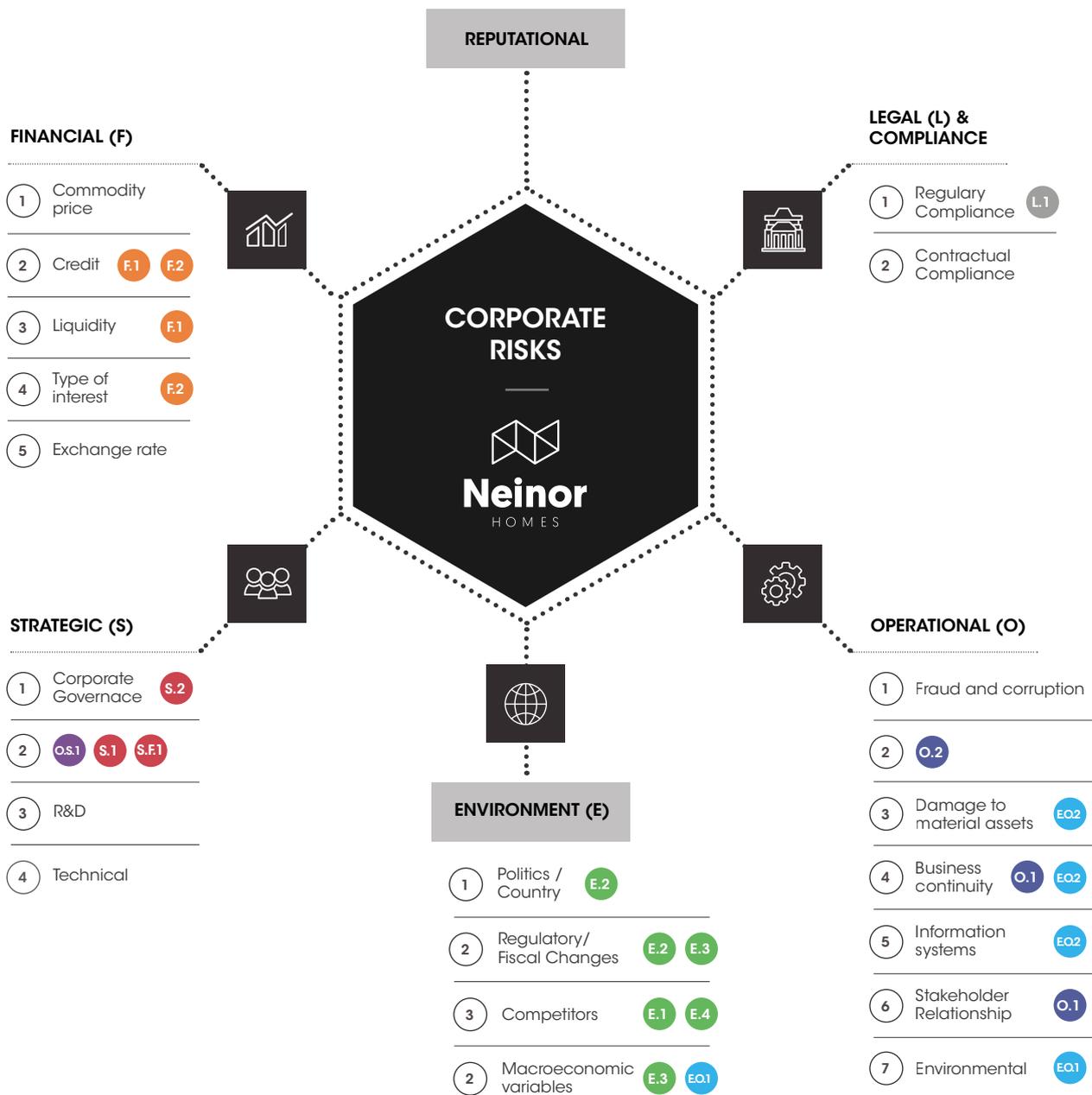
Incumplimiento de los plazos o del coste previsto para el desarrollo de suelo estratégico (no finalista) / y en la adquisición de suelo. Valoración de activos y falta de disciplina, coherencia y razonabilidad en la adquisición de suelos. Incumplimiento de las ventas previstas en el plan de negocio. Falta de diversificación de la actividad de la compañía en una sola línea 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.

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.



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.

El Mapa de Riesgos Corporativo se revisa de forma periódica por lo que es un modelo totalmente dinámico cuya monitorización es continua, aumentando así la resiliencia de la compañía ante situaciones adversas.

La mejor prueba de esto es que en 2020, con la irrupción de la Covid-19, la compañía definió un modelo específico para tratar los riesgos derivados de esta situación (Proyecto Escipión), el cual se trasladó a toda la organización. Muchas de las acciones que se definieron en este proyecto permanecen implantadas a día de hoy, como la posibilidad de firma digital de contratos o el uso de programas de videoconferencia, por haber resultado en una mejora y modernización de los procesos de trabajo y por mitigar ciertos riesgos de negocio y operativos, especialmente aquellos relacionados con agentes externos o interrupción del negocio, reforzando la capacidad de adaptación de Neinor a diferentes situaciones.



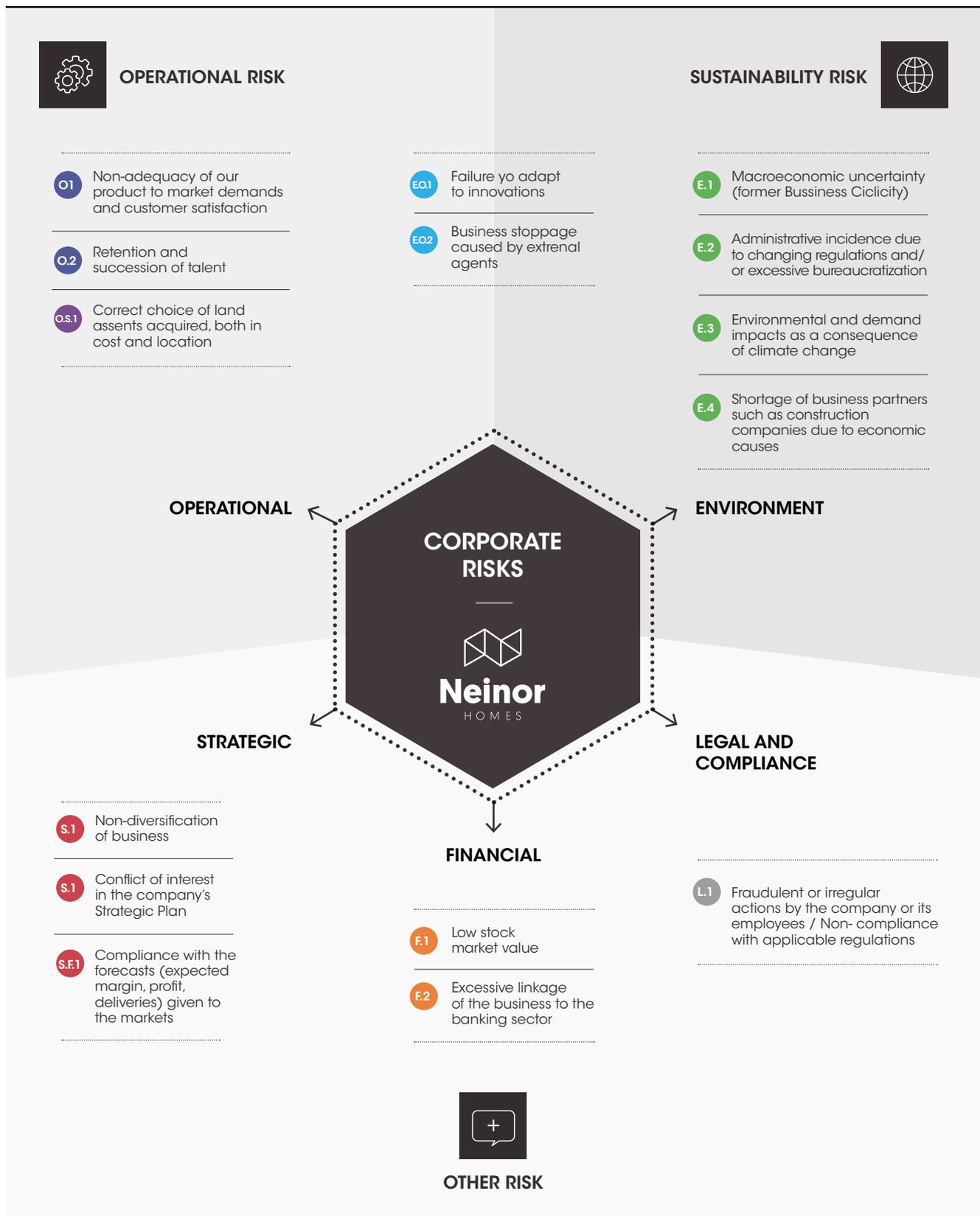
Como decíamos al principio, Neinor Homes ha actualizado en 2022 su Mapa de Riesgos Corporativo y, al igual que en años anteriores, ha considerado los riesgos medioambientales y climáticos. En este sentido, una de las acciones llevadas a cabo fue el análisis de riesgos climáticos para todas las promociones de la compañía (ver punto 8.5).

Se han identificado **15 riesgos estratégicos y operativos** para la compañía, y se han **clasificado según su probabilidad, impacto y tamaño**, conformando así el mapa de riesgos.



Neinor Homes ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesta en 6 categorías globales, que se recogen en el Apartado E.3 del IAGC.

Los riesgos identificados, para los que se han propuesto las correspondientes medidas de gestión, son los siguientes:



> 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 denunciando 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 2022 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.

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.

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.

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 2022 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.

Además, de manera anual realizamos un Informe de Autoevaluación del Riesgo para conocer de manera más eficaz nuestra tipología de clientes, de cara a adecuar los mecanismos en cuanto a PBC en función de los mismos.

En el año **2022 la Unidad de PBC analizó un total de 5.518 operaciones**, contando tanto activos escriturados en el año, como activos para los que se ha firmado contrato de reserva o de compraventa y aún no se han entregado, y tanto viviendas como otros activos (garajes, suelos, etc.). De estas 5.518 operaciones, se generaron alertas para 2.096, para las cuales la UPBC realizó una diligencia reforzada, aumentando los requisitos necesarios para poder dar su conformidad a la formalización de estas.

En cuanto las viviendas entregadas a lo largo del ejercicio, la UPBC analizó de nuevo en fechas previas y cercanas a la escrituración la situación de los clientes solicitando la documentación que fuera necesaria, asegurándose de que estos seguían cumpliendo con la legislación vigente en materia de BC/FT, y así detectar posibles alteraciones desde la fecha de reserva de la vivienda.

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 2022 Neinor Homes ha recibido **14 peticiones** relacionadas con los derechos de los clientes para **dar de baja sus datos**, y **1 solicitud** relacionada con el **derecho de acceso a datos personales**, habiendo contestado a todas ellas en el plazo y forma estipulado por la normativa.

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**. En 2022 se ha realizado una auditoría de ciberseguridad, de acuerdo con el Plan de Auditoría aprobado por la Comisión, para evaluar el nivel de riesgo global de la empresa mediante una serie de pruebas controladas, con el fin de descubrir las vulnerabilidades existentes para su posterior subsanación. La auditoría ha consistido en un test de intrusión interno, un test de intrusión externo y una simulación de ataque mediante ingeniería social (phishing) de los que se han obtenido recomendaciones de mejora en la estructura de ciberseguridad de la compañía.

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.

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 en cuanto a la elaboración, diseño, eficacia y funcionamiento de los controles existentes y la necesidad de rediseñar algunos de ellos.

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.

Una cultura centrada en el cliente ha de ser el eje central de nuestra Compañía y, por tanto, el objetivo en el que basar nuestras estrategias para crecer tanto interna como externamente.

Contamos con diferentes **acciones destinadas a 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 objetivo.

Conscientes de la importancia que tiene para nuestros clientes la sostenibilidad y la eficiencia energética y la gestión que deben realizar en el momento de la entrada a la vivienda, Neinor Homes ha puesto a disposición de los clientes y con el objetivo de agilizar al máximo posible la entrada en su nuevo hogar, un **servicio gratuito para ayudar con las contrataciones de suministros individuales**. Evitando los días establecidos por las compañías en activar los suministros, asumiendo Neinor Homes los costes de este servicio.

A su vez, 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 2022 Neinor Homes contaba con más de 16.000 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 7 etapas que ocurren durante la compra de una vivienda:



PACK DE BIENVENIDA CON LA RESERVA

En el momento que el cliente firma el contrato de Reserva, se activa el servicio de Neinor Experience, enviando email de Bienvenida, explicando cada una de nuestras áreas:

- 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 / GESTIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Se inicia con el cliente el proceso de firma de **Contrato de Compra-venta**, donde se le informa si procede, de posibles modificaciones sufridas en el proyecto y se comienzan a enviar las **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

Avanzados los trabajos en obra y llegados a unos hitos establecidos se programa la elección de materiales de personalización. Para todos los clientes que hayan firmado Contrato de Compra-venta se les comunicará en qué consiste el proceso y se habilitará la web de NEX para que se realice dicho hito junto con la Comercializadora.

VISITA DE CORTESÍA PREVIA A LA ENTREGA

Próxima a la entrega y escrituración de la vivienda, se realizan las Visitas de Cortesía con el cliente. Para ello se habilitará una agenda en la web de Neinor Experience, donde cada cliente seleccionará su cita y al que se le explicará en qué consistirá la visita para cubrir con las expectativas ante su primer contacto con los inmuebles que ha adquirido.

SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE ENTREGA

- Coordinación y gestión de todo el proceso con todas las partes implicadas, permitiendo que se cumpla con los plazos establecidos y que toda la documentación para poder formalizar la operación sea correcta.
- Control y seguimiento del estado de la vivienda para su correcta entrega y escrituración.

OTRAS ACCIONES

Encuestas de satisfacción. Se realizan varias encuestas de satisfacción en los distintos hitos de las promociones:

- App.
- Reserva.
- Compra-venta.
- Showroom.
- Visita de Cortesía.
- Escrituración.

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.
- Refuerzo en la información del Family Homes Protection, que ha ayudado durante este ejercicio a 7 clientes. En la actualidad ya son un total de 107, los clientes que han podido disminuir alguna mensualidad, al estar en situación de ERTE o similar
- Flexibilidad en pagos.

Impulsamos la transformación digital del proceso inmobiliario, en el que son claves el uso de nuevas tecnología.

Una de las fortalezas del departamento de Atención al cliente 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 2022 han sido:

- Dato medio del **ISC del año_ 3,34 sobre 4**

Los hitos sobre los que valoramos la satisfacción del cliente son:

- App/Reserva/Showroom/Visita de Cortesía/
Escrituración

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 *Neinor Experience* para contestar las incidencias de los clientes. Durante el 2022 se han resuelto 36.310 incidencias con un tiempo de respuesta medio de 58 segundos.

PRINCIPALES CIFRAS EN 2022

47.747

Sesiones en
la web de
Neinor Experience

12.108

Nuevos
contactos

1.026

Descargas
de la APP

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 aceleró a causa de la pandemia de la COVID-19, permitió la creación de incidencias de preventa y postventa en la misma visita al inmueble de una forma ágil (con fotografías y documentación), desde un smartphone o Tablet.

En 2022 Neinor Homes ha recibido 36.310 comunicaciones con un tiempo medio de respuesta de 58 segundos.

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

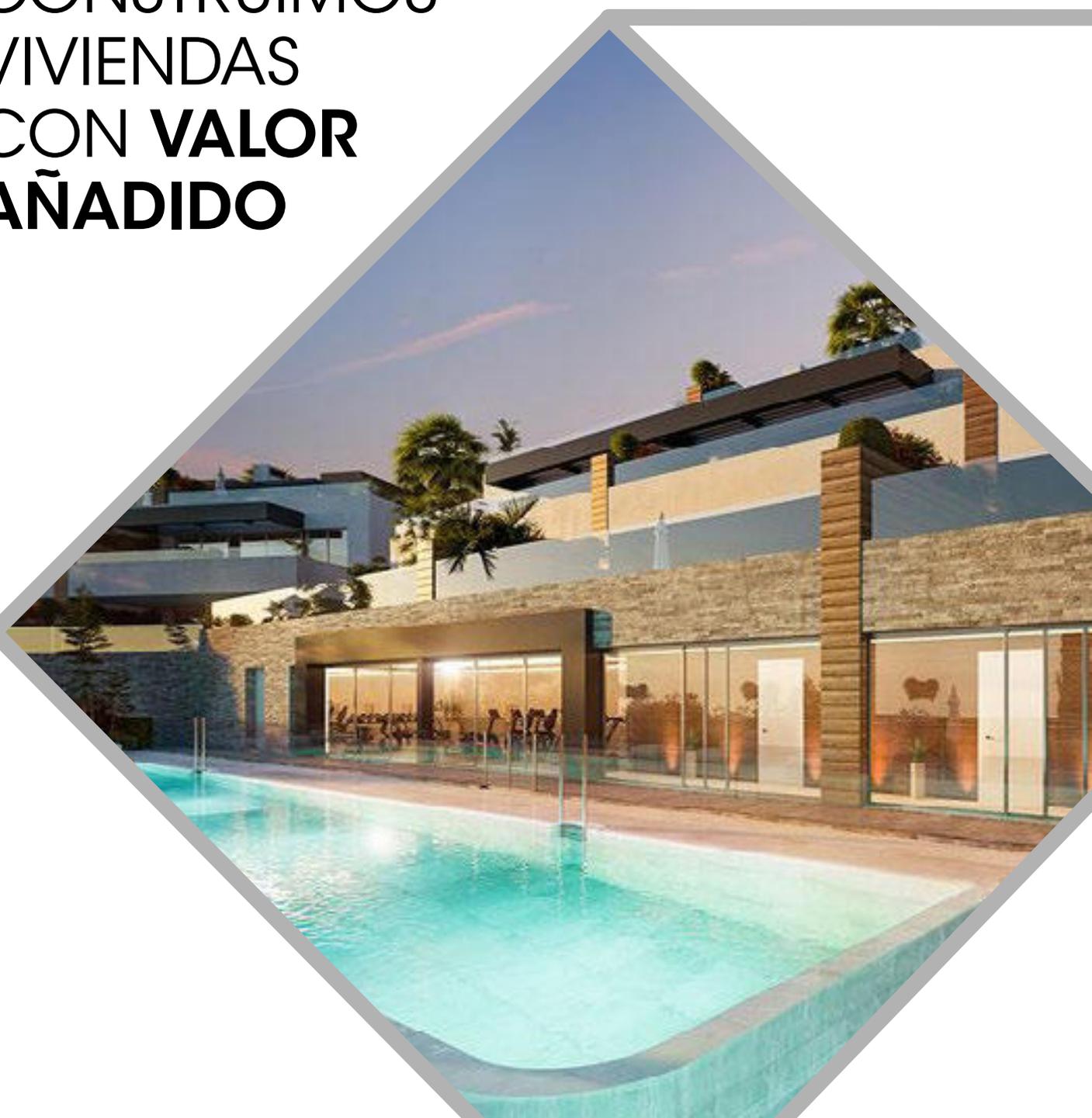
Acabados: 1 año desde la recepción de la obra

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

**IMPACTO
MEDIOAMBIENTAL.
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
alrededor de
8.000 viviendas
con el sello
BREEAM®

> SERVICIOS DE VALOR AÑADIDO

1

SEGURO FAMILY HOMES PROTECTION

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 2022 hemos incorporado un nuevo seguro para cubrir las causas de fallecimiento e Incapacidad Permanente absoluta de los compradores por enfermedad, además del accidental ya existente. De esta manera sus herederos podrán hacer frente al pago de las viviendas.

2

NEINOR MOBILITY PACK

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 2022, 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. MEDICIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO CORPORATIVA

El medio ambiente es uno de los tres pilares estratégicos de la compañía, e incluye el **cambio climático como una de sus principales áreas de actuación.**

En línea con su estrategia de sostenibilidad, en el año 2022 Neinor Homes realizó por primera vez el cálculo de las emisiones de gases de efecto invernadero de sus operaciones, tomando el año 2021 como año base o de referencia. El cálculo de las emisiones de alcance 1 y alcance 2 se realizó **siguiendo las directrices metodológicas del GHG Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard**, y la guía para el cálculo de las emisiones de alcance 2, contabilizando **todas las actividades sobre las que Neinor Homes tiene 100% control operacional.**

Adicionalmente, en el cálculo de huella del 2021, y como un ejercicio de transparencia en el reporte de emisiones de la compañía, **Neinor Homes realizó un screening del alcance 3** para identificar las categorías de emisión que resultan materiales para la compañía. Para ello, se hizo uso del *Scope 3 evaluator*, la herramienta desarrollada por el GHG Protocol para realizar una primera aproximación cuantitativa de las 15 categorías de emisión del alcance 3, a partir del método basado en el gasto (*spend-based method*).

El *screening* del alcance 3 dio como resultado que, de las 15 categorías de emisión, las categorías de compras de productos, bienes y servicios, otras actividades relacionadas con el combustible y la energía, gestión de residuos, uso de los productos vendidos, fin de vida de los productos vendidos y alquiler de activos aguas abajo, **suponían el 99,84% de las emisiones totales de alcance 3** y podrían ser consideradas como materiales para Neinor Homes.

CATEGORÍA DE EMISIÓN	MATERIAL
Compra de productos y servicios	✓
Compra de bienes de capital	NA
Actividades relacionadas con el combustible y la energía no incluidas en alcance 1 y 2	✓
Transporte aguas arriba	✗
Generación de residuos	✓
Viajes de negocios	✗
Transporte in-itinere	✗
Alquiler de activos aguas arriba	NA
Transporte aguas abajo	NA
Procesamiento de productos vendidos	NA
Uso de los productos vendidos	✓
Fin de vida de los productos vendidos	✓
Alquiler de activos aguas abajo	✓
Franquicias	NA
Inversiones	NA

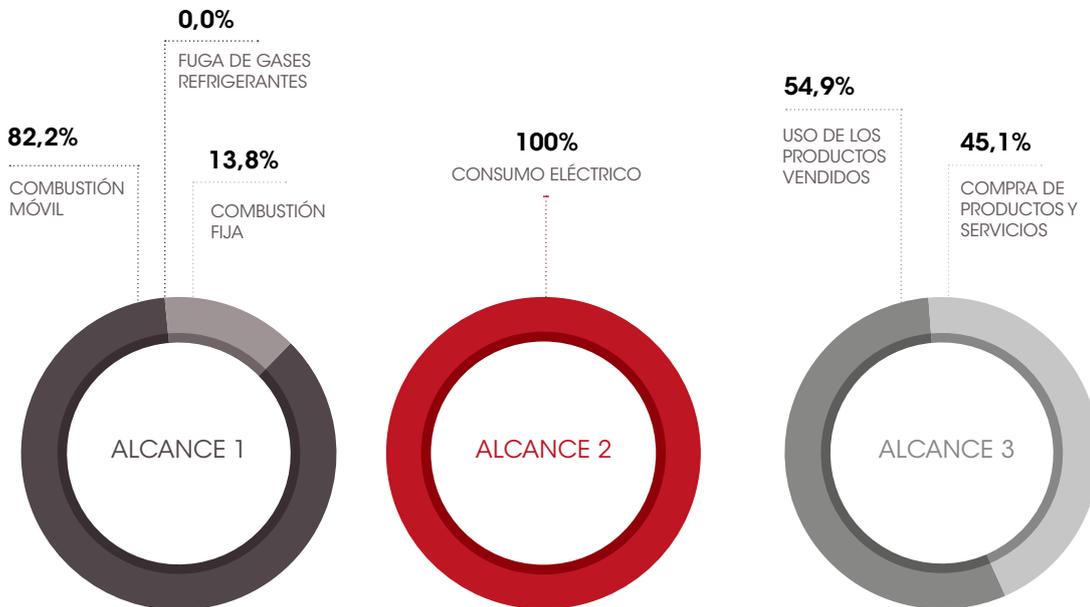
Posteriormente, **con el objetivo de reducir la incertidumbre** del análisis de huella de carbono e identificar las categorías materiales para Neinor Homes, **se realizó un cálculo más detallado de estas 6 categorías** con datos de actividad específicos y usando como referencia las guías técnicas de alcance 3 del GHG Protocol. Este análisis dio como resultado que la huella de carbono de alcance 3 en el año 2021 era de 609.528,65 tCO₂e, y que las categorías de **compra de productos y servicios** (categoría 1), y del **uso de los productos vendidos** (categoría 11), **suponían el 99,2% de las emisiones totales del alcance 3.**

En ese sentido, y con el **objetivo de centrar los esfuerzos e inversiones en aquellas fuentes de emisión donde se genera un mayor impacto en el cambio climático**, estas dos categorías del alcance 3 fueron las consideradas como materiales para la compañía y serán incluidas en el cálculo de la huella de carbono a partir del análisis del 2022.

> RESULTADOS DE LA HUELLA DE CARBONO 2022

En el año 2022, la huella de carbono total de Neinor Homes ascendió a **467.560,10 tCO₂e**, de las cuales, un **99,92%** corresponden con las **emisiones indirectas de alcance 3** por las actividades de la cadena de valor.

EMISIONES POR ALCANCE (tCO₂e)



> EVOLUCIÓN DE EMISIONES

ALCANCE / FUENTE DE EMISIÓN	EMISIONES 2022 (tCO ₂ e)	EMISIONES 2022 (tCO ₂ e)
Alcance 1	209,13	219,08
Combustión fija	28,95	79,74
Combustión móvil (vehículos de renting)	180,18	137,25
Fuga de gases refrigerantes	0,00	2,09
Alcance 2	183,44	131,01
Consumo de electricidad (<i>market-based</i>)	183,44	131,01
Consumo de electricidad (<i>location-based*</i>)	269,54	278,56
Alcance 3	467.167,52	599.497,58
Compra de productos y servicios	210.745,22	301.858,71
Uso de productos vendidos	256.422,30	297.638,87
Total (tCO₂e)	467.560,10	599.497,58
Intensidad de emisiones (tCO₂e/m²)	1,45	1,75

* Las emisiones location-based, calculadas con el factor de emisión del mix eléctrico de España, se reportan con el objetivo de evaluar la evolución de las medidas de eficiencia energética implementadas en las instalaciones de la organización. Sin embargo, los objetivos de reducción de emisiones se plantearon para el valor obtenido según el método *market-based*.

En el 2022, **la huella de carbono total de Neinor Homes disminuyó un 22,1%** con respecto al año de referencia. El indicador relativo a la actividad de la organización (superficie de las viviendas entregadas) demuestra que el desempeño de Neinor Homes ha mejorado y la **intensidad de emisiones se ha reducido en un 16,8%**.

ALCANCE 1

La **combustión móvil**, principal fuente de emisión del alcance 1, registró un incremento del 31,3% de las emisiones de GEI, debido a que el aumento de la actividad de la constructora requirió la contratación de vehículos de renting adicionales para atender las obras. Las emisiones asociadas a la **combustión estacionaria** disminuyeron un 64,7% con respecto al año anterior debido a que se eliminaron los grupos electrógenos del 50% de los puntos de venta. Finalmente, durante el año de reporte no se realizaron **recargas de gases refrigerantes**, por lo tanto, se registran cero emisiones bajo esta categoría.

ALCANCE 2

Las emisiones asociadas al **consumo de energía eléctrica** en oficinas y Neinor Stores aumentaron un 40% debido a la apertura de nuevos puntos de venta.

ALCANCE 3

Las emisiones vinculadas con la **compra de productos disminuyeron un 30,2%** con respecto al 2021, debido a que Neinor Homes está optando por hacer un uso más eficiente de los recursos en la construcción de las viviendas. Además, actualmente está trabajando en el análisis de ciclo de vida (ACV) de todas las promociones inmobiliarias para identificar los principales impactos ambientales desde la adquisición de materias primas hasta el fin de vida de los activos. De este modo, Neinor Homes dedicará sus esfuerzos en los materiales de construcción y las fases del proyecto que tienen un mayor impacto en la descarbonización de su actividad.



Por otra parte, las emisiones del **uso de los productos vendidos**, es decir, el uso de las viviendas a lo largo de su vida útil, **disminuyeron un 13,8%**, debido a que la intensidad energética promedio(kWh/m²/año) se redujo un 9,4% con respecto al año anterior. Así, la proporción de viviendas con certificado energético A pasó de 26,7% en 2021 a 35,6% en 2022.



Conscientes de la importancia de tomar acción en la lucha contra el cambio climático para limitar el incremento de la temperatura media global por debajo de los 1,5°C, a finales del 2022 Neinor Homes envió sus objetivos de reducción de emisiones a la iniciativa Science Based Targets - SBTi, **comprometiéndose a reducir sus emisiones de alcance 1 y 2 un 42% al año 2030**, con respecto al año 2021. Los objetivos han sido aprobados por SBTi y actualmente se encuentran en proceso de validación y publicación.



8.3. 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.**
- La **personalización estándar** se ofrece siempre en la medida de lo posible según su viabilidad técnica.



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.

8.4. 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.

En este sentido, desde su origen apostó por las certificaciones verdes para sus viviendas, independientemente de la regulación en materia medioambiental. Actualmente, la compañía se está enfocando en el cumplimiento de los criterios técnicos medioambientales de la Taxonomía.

A fecha de publicación de la presente Memoria, Neinor Homes sigue siendo la promotora con más viviendas con certificación Breeam® en España desde la implantación del sello Breeam® en España hace ya más de 8 años.

> 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 2022 hemos avanzado en el cumplimiento de este compromiso. **Del total de promociones entregadas desde la fundación de la compañía (106), 67 tienen el certificado final BREEAM®** o están en proceso de certificación, lo que supone un **63,20%**. De estas 67 promociones, cuentan con el certificado, en nivel bueno 61 promociones y 6 promociones en muy bueno.

Además, de las 21 promociones entregadas este año, 5 cuentan con la certificación **BREEAM®**, es decir, un **23,8%**.

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:



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**.

8.5. ANÁLISIS DE RIESGOS CLIMÁTICOS DE NUESTRAS VIVIENDAS

En línea con las exigencias del Apéndice A del Reglamento delegado 2021/2139 de la Taxonomía Europea, la evaluación de los riesgos climáticos físicos es necesaria para satisfacer el punto Evaluación del riesgo y la vulnerabilidad climáticos, debiendo reportarse la vulnerabilidad, sensibilidad, la capacidad de adaptación y sus áreas de mejora para que una actividad pueda ser considerada alineada con la Taxonomía Europea.

En este contexto, Neinor Homes ha llevado a cabo un estudio de identificación e integración de medidas de adaptación al cambio climático basado en las mejores prácticas disponibles y en el modelo de negocio de Neinor Homes, teniendo como base la identificación de activos vulnerables a los riesgos del cambio climático para contribuir al desarrollo sostenible y a los requerimientos del Reglamento de Taxonomía de actividades económicas de la Unión Europea. Para realizar el análisis, se ha empleado una metodología de carácter múltiple, compilando análisis bibliográfico y documental, análisis cartográfico, análisis estadístico y recopilación de documentación e información propia de Neinor Homes.

Para el estudio, se han seleccionado dos escenarios climáticos alineados con las recomendaciones del IPCC (Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático) y de la Taxonomía de la UE. Estos escenarios son el SSP2-RCP2.6 para las actividades económicas a corto plazo y el SSP2-RCP8.5 para las actividades económicas a largo plazo. De esta manera, se abarca el siglo XXI en su totalidad y se establece un horizonte temporal lo suficientemente amplio y corto para el correcto análisis del conjunto de vulnerabilidades climáticas de Neinor Homes.

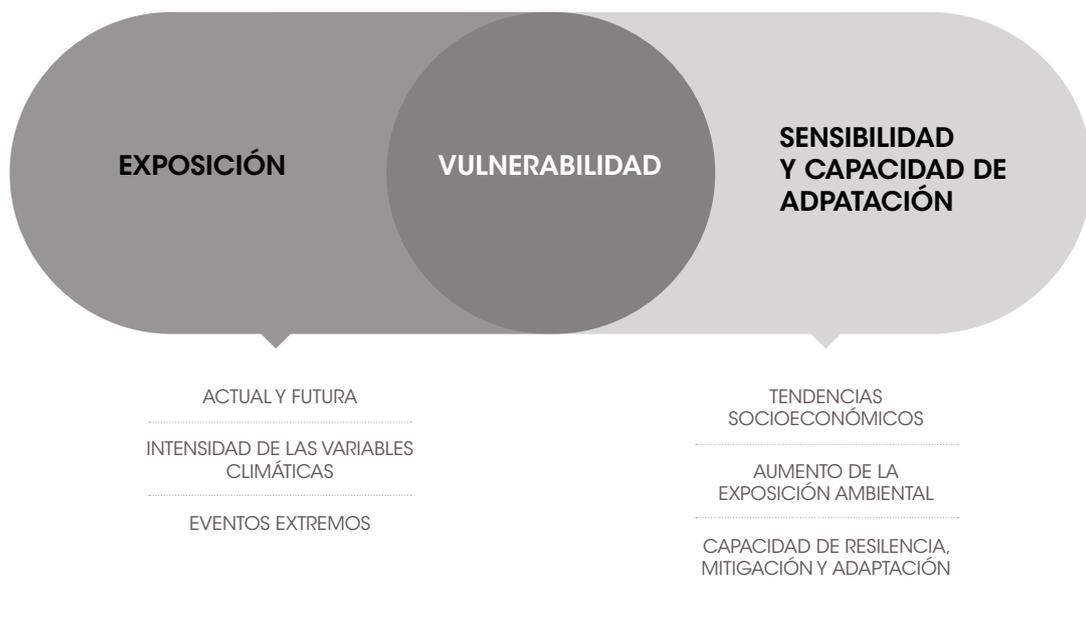
> VULNERABILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y PROYECTOS

La taxonomía de la UE determina una serie de peligros climáticos que deben tenerse en cuenta para el estudio de la vulnerabilidad¹. No obstante, debido a que la actividad de Neinor Homes se limita a la península Ibérica y al archipiélago Balear, con escasa o nula presencia de promociones inmobiliarias en zonas de alta montaña, peligros climáticos como las avalanchas o los rebosamientos de los glaciares quedan descartados del análisis en cuestión, entre otros.

¹ Acto Delegado sobre el Clima, Anexo I, Apéndice A.

La vulnerabilidad se define como la predisposición a que un sistema o conjunto de sistemas puedan ser afectados negativamente². La vulnerabilidad se ha determinado en base a una variedad de conceptos como la sensibilidad, la exposición y la capacidad de adaptación de un sistema. De esta forma, la vulnerabilidad depende tanto de la exposición y sensibilidad del sistema como de su capacidad de adaptación. Cuanto mayor sea la gravedad del riesgo evaluado y menor la capacidad de adaptación, mayor será la vulnerabilidad de un sistema.

DIAGRAMA DE VULNERABILIDAD



Los peligros climáticos que representan el valor máximo de vulnerabilidad climática en base al percentil 80%, por lo tanto, con un índice de vulnerabilidad alto o muy alto para Neinor Homes son:

Para promociones inmobiliarias en construcción y Neinor Stores

- Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)
- Precipitaciones fuertes (lluvia, granizo, nieve o hielo)
- Inundaciones (fluviales, pluviales, costeras y/o subterráneas)
- Ola de calor

Para oficinas Neinor Homes y promociones inmobiliarias en alquiler

- Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)
- Ola de calor
- Sequía
- Estrés hídrico

² Cambio Climático: Impactos, Adaptación y Vulnerabilidad.

> ANÁLISIS DE LAS ACTIVIDADES

Dependiendo de la ubicación y la vida útil de los activos de Neinor Homes, se han identificado una serie de peligros climáticos que pueden acentuarse más en unas localizaciones frente a otras de la geografía española. Debido a la gran heterogeneidad climática y geográfica que presenta el territorio español, se han identificado 3 zonas geográficas a nivel compañía en España (península Ibérica e Islas Baleares), para identificar los principales peligros o amenazas climáticas que afectan a las actividades económicas de Neinor Homes en dichas zonas geográficas. Estas son el norte peninsular (cornisa Cantábrica y Pirineos), el interior peninsular (zona centro y zonas alejadas de la influencia del mar) y la costa Mediterránea (costa andaluza, levante e Islas Baleares).

En función de estas tres zonas geográficas, se ha profundizado en aquellos peligros climáticos a los que los activos de Neinor Homes presentan el mayor índice de vulnerabilidad climática, correspondiendo en este caso con los índices medio (V3), alto (V4) y muy alto (V5).

HORIZONTES TEMPORALES - ACTIVIDADES ECONÓMICAS	PELIGROS CLIMÁTICOS	DIVISIONES GEOGRÁFICAS		
		NORTE PENINSULAR	INTERIOR PENINSULAR (CENTRO)	COSTA MEDITERRÁNEA (SUR Y ESTE)
Corto Plazo (<10 años) SSP2-RCP2.6	Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)	V3	V5	V4
	Precipitaciones fuertes (lluvia, granizo, nieve o hielo)	V4	V3	V5
	Inundaciones (fluviales, pluviales, costeras y/o subterráneas)	V4	V3	V5
	Ola de calor	V3	V5	V4
Largo Plazo (>30 años) SSP2-RCP8.5	Variaciones de la temperatura (aire, agua dulce, agua marina)	V4	V5	V4
	Ola de calor	V4	V5	V4
	Sequía	V3	V4	V5
	Estrés híbrido	V3	V4	V5

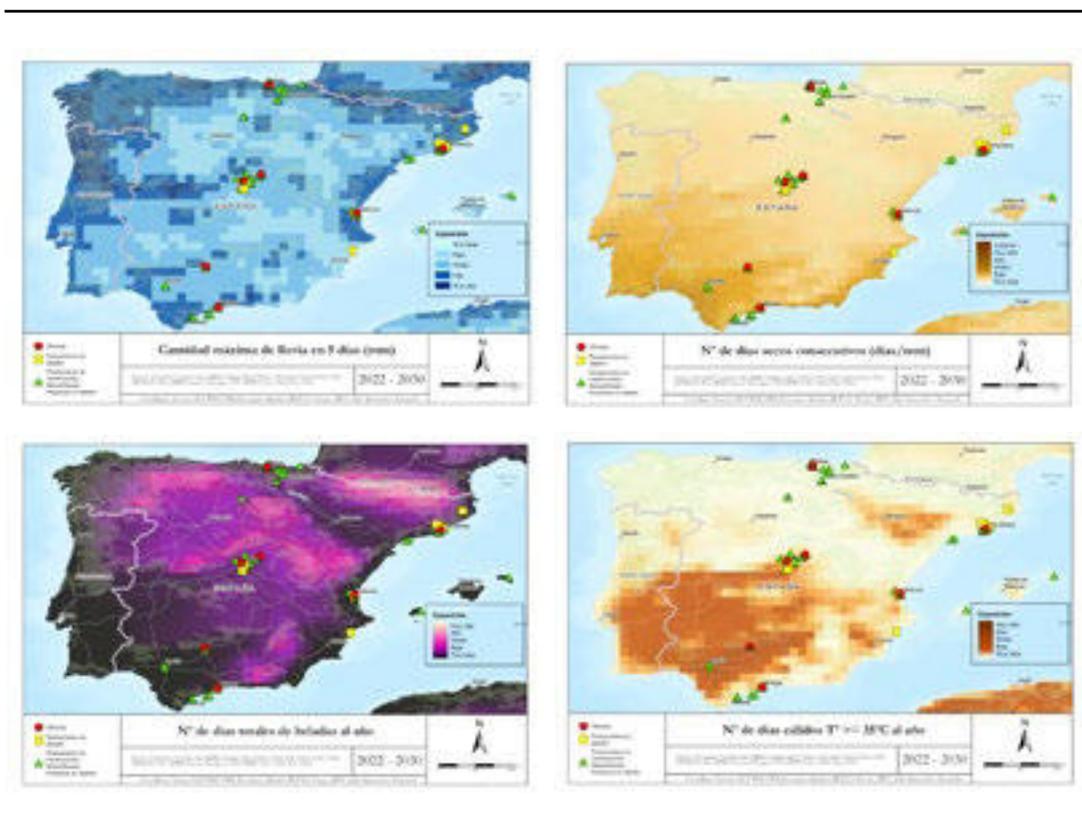
Por un lado, los activos inmobiliarios en construcción y las Neinor Stores (corto plazo) del norte peninsular presentan una vulnerabilidad media frente a las variaciones de temperatura y las olas de calor. A su vez, presentan una vulnerabilidad alta a las precipitaciones de carácter fuerte y a las inundaciones tanto fluviales, pluviales como costeras.

En lo que se refiere a la zona centro peninsular, los activos inmobiliarios presentan una vulnerabilidad muy alta frente a los riesgos climáticos relacionados con la temperatura (olas de calor y variaciones de la temperatura), en concreto, eventos extremos de calor que se intensifican como resultado del efecto de la continentalidad. En el caso de la costa mediterránea, se observa como los activos presentan una vulnerabilidad muy alta frente a los riesgos climáticos tanto de temperatura como de agua, debido, principalmente, a la cantidad de energía calorífica absorbida por el mar Mediterráneo que da lugar a tormentas y supercélulas de mayor magnitud y, por ende, aumenta la exposición y sensibilidad frente a inundaciones severas.

Por otro lado, los activos inmobiliarios en alquiler y las oficinas Neinor (largo plazo) del norte peninsular presentan una vulnerabilidad media frente a los períodos de sequía y condiciones de estrés hídrico; y una vulnerabilidad alta frente a las variaciones de temperatura y las olas de calor.

En lo que se refiere a la zona centro peninsular, los activos inmobiliarios presentan una vulnerabilidad muy alta frente a los riesgos climáticos relacionados con la temperatura (ola de calor y variaciones de la temperatura), en concreto, episodios extremos de calor que se prevén que aumenten en intensidad y frecuencia. En el caso de la costa mediterránea, se observa como los activos presentan una vulnerabilidad alta y muy alta frente a los riesgos climáticos tanto de temperatura como de agua, debido, principalmente, a las lluvias torrenciales que derivan en inundaciones severas.

En este sentido, se han analizado todas las promociones de Neinor Homes con su exposición a todos los riesgos climáticos comentados anteriormente.



> MEDIDAS DE ADAPTACIÓN PARA PROYECTOS E INFRAESTRUCTURAS

Finalmente, con el objetivo de adaptar o mitigar los impactos de los peligros climáticos sobre la actividad de Neinor Homes, se han identificado una serie de soluciones para hacer frente a los peligros climáticos más significativos.

Algunas de las medidas propuestas, marcadas en la columna Estado de implementación de medidas de la Tabla inferior, ya han sido implementadas por Neinor Homes, por lo que presenta una ventaja adaptativa frente a algunos de los riesgos que puedan llegar a materializarse en el futuro. Adicionalmente, se han identificado y se encuentran bajo análisis de implementación, otra serie de medidas de adaptación para cada uno de los peligros que experimentan los proyectos e infraestructuras de Neinor Homes con mayor vulnerabilidad.

PELIGROS CLIMÁTICOS	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	APLICACIÓN	ESTADO DE IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS
Ola de calor y estrés térmico	Creación y diseño de parques y espacios verdes	P	Implementada
	Instalación de techos verdes	E + P	En revisión
	Plantación estratégica de árboles	E + P	En revisión
	Implantación de alertas tempranas para los propietarios	E + P	En revisión
	Ubicación y orientación solar del edificio	P	Implementada
Estrés hídrico y sequía	Implementar sistemas para recolectar el agua de lluvia	E + P	Implementada
	Ajustar los horarios de riego a periodos de menor evaporación	E + P	En revisión
	Utilizar técnicas de xerojardinería para las zonas vegetales del entorno	E + P	En revisión
	Instalación de contadores individuales para la medición del consumo de agua	E + P	Implementada
	Uso de aparatos de alta eficiencia	E + P	En revisión
	Medidas de diseño para el reciclaje de agua	p	Implementada
Precipitaciones Fuertes	Instalación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible	E + P	En revisión
Inundaciones - Evitar	Establecimiento de muros estancos y barreras permanentes	E + P	En revisión
	Barreras anti-inundación temporales	E + P	En revisión
	Terraplenes y movimientos de tierra integrados en el paisaje	E + P	En revisión
Inundaciones - Resistir	Uso de materiales resistentes al agua, abrasión e impactos por arrastre de sólidos	E + P	En revisión
	Aumentar la flexibilidad del edificio y de sus sistemas, permitiendo la capacidad de reacción del edificio	E + P	En revisión
	Sellado de las paredes exteriores del edificio mediante recubrimientos impermeables	E + P	Implementada

PELIGROS CLIMÁTICOS	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN	APLICACIÓN	ESTADO DE IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS
Inundaciones - Resistir	Solado mediante hiladas de ladrillo a prueba de humedad o bien de hormigón con una membrana impermeable	E + P	En revisión
	Elevación de los umbrales de puertas y ventanas mediante medidas de protección automáticas o manuales, permanentes o temporales	E + P	Implementada
	Protección de los huecos de aireación o similares	E + P	En revisión
	Revisión de desagües y tuberías, junto con el estado de las fosas sépticas	E + P	En revisión
	Diseñar el edificio de forma que el primer piso habitable esté por encima de los niveles de inundación. Establecer plataformas o pilotes para proteger a las personas y los espacios de los riesgos potenciales	P	En revisión
Inundaciones - Tolerar	Establecimiento de un buen sistema de drenaje	E + P	Implementada
	Reubicación de los equipamientos o sistemas de valor en lugares elevados	E	En revisión
	Sistema de bombas y válvulas anti-retorno en las tuberías para desaguar hacia el alcantarillado	E + P	En revisión
	Diseñar el edificio para situar los equipamientos y servicios en zonas elevadas y protegidas del nivel de inundación, de manera que las pérdidas materiales sean menores	P	Implementada

8.6. 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.

Promoción **Bolueta Homes**



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.



Antes



Después

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.

Proyecto **Zorrotzaurre**



Además, Neinor Homes ha llevado a cabo actuaciones de regeneración urbana e industrial en proyectos de todo el territorio nacional:

ZONA ESTE	ZONA NORTE	ZONA CENTRO
<ul style="list-style-type: none">• Área Montesa Espluges de Llobregat homes (Barcelona)• La Marina Prat Vermel (Barcelona)• La Catalana (Barcelona)	<ul style="list-style-type: none">• Bolueta (Bilbao)• Amezola (Bilbao)	<ul style="list-style-type: none">• Las Rozas (Madrid)

8.7. 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 2022 la

Certificación de AENOR 166002:2021

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 2022 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.

- **Implantación del Ciclo de vida en todas las obras: ACV Neinor**

<https://itec.es/infoitec/sostenibilidad/neinor-homes-implanta-el-analisis-del-ciclo-de-vida-en-todas-sus-obras/>

Implantación de una herramienta digital en todas las obras para realizar el Análisis del Ciclo de vida y cuantificar el impacto ambiental de las mismas de manera automática, según las distintas etapas de su proceso de fabricación, construcción, uso y final de vida.

Proyecto respaldado por la independencia del Instituto de Tecnología de la Construcción, cuya base de datos ambiental BEDEC Sostenibilidad aporta rigor y transparencia.

Se trata de una iniciativa innovadora que confirma el compromiso de Neinor Homes con el medio ambiente y la sostenibilidad en su estrategia de reducir la huella de carbono del Alcance 3. Objetivos fundamentales para descarbonizar el sector promotor y dar respuesta a las necesidades de vivienda que existe en España sin comprometer el futuro de las próximas generaciones.

- **Primera obra residencial con hormigón "verde"**

<https://www.cemex.es/-/primera-obra-residencial-con-hormigon-verde>

CEMEX y Neinor Homes están desarrollando en Madrid, la primera promoción residencial de España construida en su totalidad con hormigón "verde V ertua®: hormigón tecnológico desarrollado por CEMEX que responde a las necesidades actuales de construcción baja en emisiones y sostenible.

La promoción Torrejón Park Homes de 81 viviendas construidas con hormigón 'verde' CEMEX fabricado con entre un 50 y un 70% menos de emisiones de CO2 que un hormigón tradicional. Será un conjunto residencial de consumo casi nulo, con un certificado energético A, sello BREEAM Bueno y una recuperación de residuos de obra de más de un 80%.



ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CEMEX VENTURES

En 2022 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 el teletrabajo y les permite acceder a información general, como el 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.

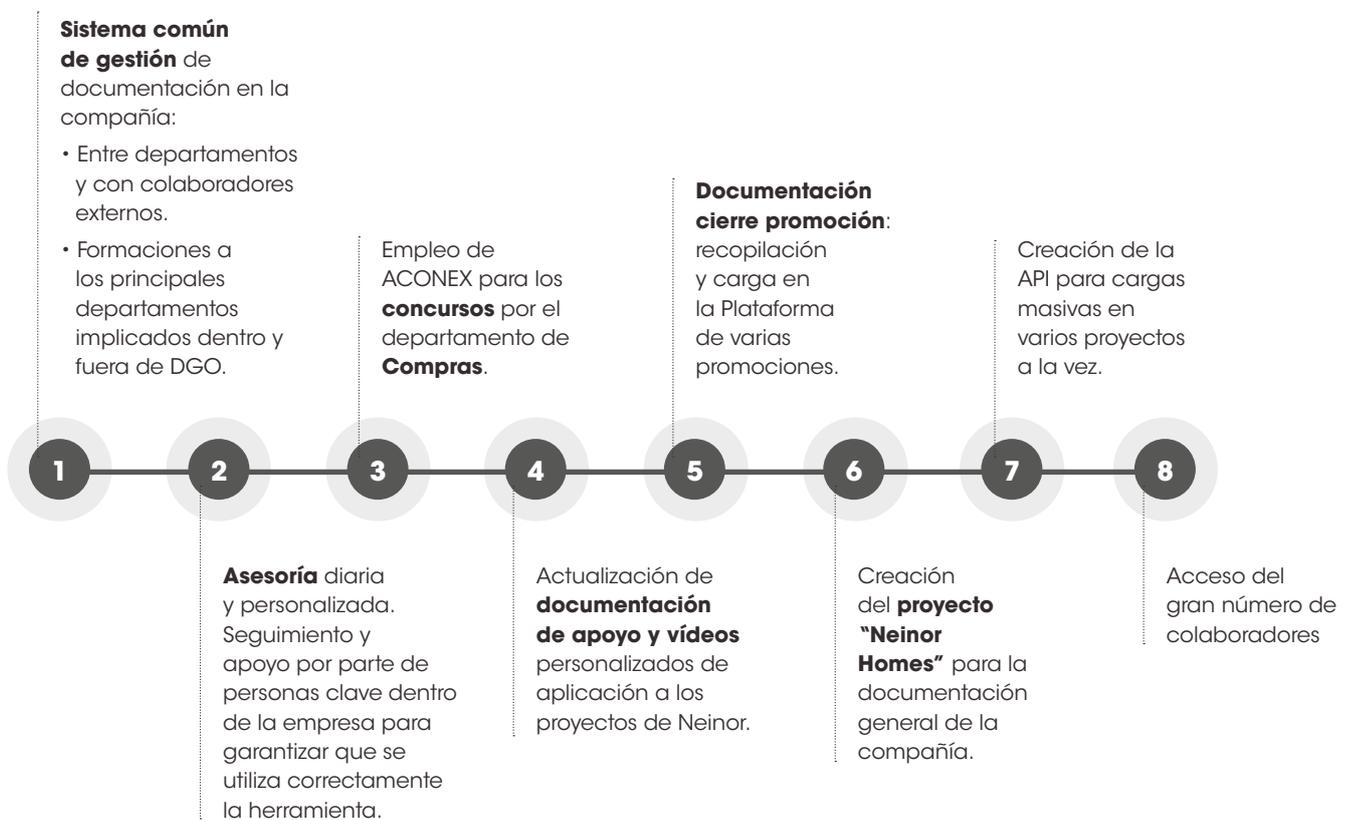


ACONEX

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 2022?

Creación de flujos de trabajo:

- Documentación comercial.
- Fases de los proyectos.
- [...]

- Utilización única para toda la gestión de documentación (interna y externamente).
- Correcta nomenclatura de archivos y etiquetado.
- Gestión de versiones.
- Trazabilidad.

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 2022



* 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.

Cabe destacar también los desarrollos que estamos llevando a cabo para impulsar nuestra nueva línea de negocio **Neinor Rental**, 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.

8.8. ANÁLISIS DEL CICLO DE VIDA

Todos los proyectos de la compañía, a partir del 2022, contarán con su correspondiente Análisis de Ciclo de Vida.

Neinor Homes cuenta con una **herramienta digital que permite digitalizar y automatizar el Análisis del Ciclo de Vida** de todos los proyectos de la compañía y cuantificar el **impacto ambiental** de todas sus obras de **manera automática**, según las distintas etapas de sus procesos.

Dicho análisis se realiza conforme a las normas internacionales ISO 14040 y 14044, 15804 y 15978 y las directrices del ILCD Handbook y permite obtener los indicadores tradicionales de impacto ambiental, como la energía renovable y no renovable, la emisión de CO₂ equivalente y los residuos, así como otros 10 indicadores de impacto ambiental y uso de recursos.

El rigor y la transparencia en el cálculo y los datos obtenidos están asegurados a través de un organismo independiente como es el Instituto de Tecnología de la Construcción (ITeC) y su base de datos ambiental BEDEC Sostenibilidad, única base de datos en España que dispone de licencia para comercializar los datos actualizados de carbono basados en ECOINVENT, base de datos reconocida por el Joint Research Centre, organismo de investigación de la Comunidad Económica Europea.

09

CONTAMOS CON
UN **EQUIPO HUMANO**
COMPROMETIDO

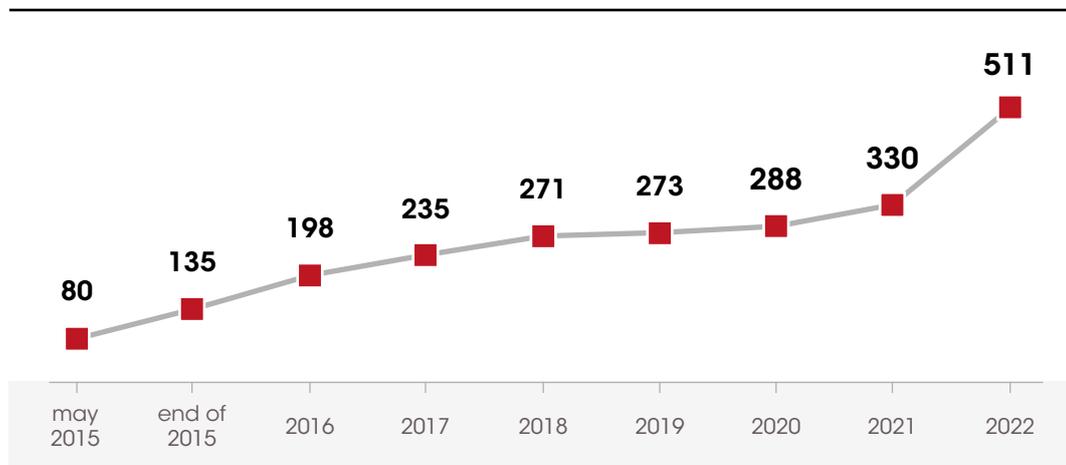


Una de las prioridades de Neinor Homes es ofrecer a su equipo humano un **entorno atractivo** donde poder desarrollarse profesionalmente y donde poder conciliar la vida personal con el trabajo. Todo ello cimentado en la **igualdad de oportunidades, la transparencia, la salud y la seguridad**.

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 7 años aumente en 5,4 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

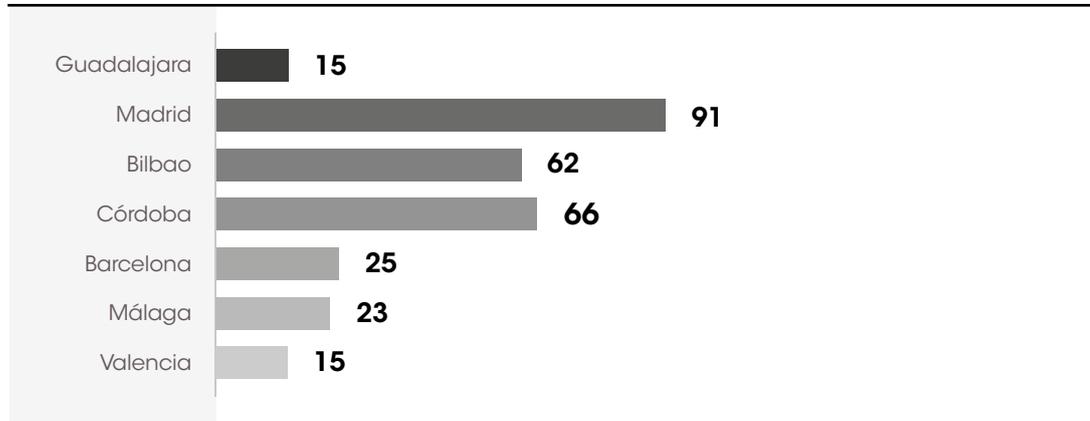


En 2022 Neinor Homes ha contado con una plantilla formada por **511 empleados**, con un **55% de hombres** y un **45% de mujeres**, en el grupo Neinor Homes*. Neinor Homes apuesta por el talento y la profesionalidad a la hora de formar a sus equipos de trabajo, por lo que cuenta con diversidad de perfiles. En este sentido, la **edad media** de los empleados en 2022 ha sido de **44,5 años**. La **antigüedad media** de la plantilla se sitúa en 6,99 años al ser una empresa con un crecimiento grande en los últimos años. La cifra se ha incrementado considerablemente por la incorporación por operaciones corporativas de crecimiento inorgánico de Renta Garantizada y de Quabit Construcción.

*No se considera en estos cálculos los empleados de Renta garantizada (33) ni de Quabit Construcción (181) que se están integrando en el grupo.

Durante sus primeros 7 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 mismas, 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, gran parte de la plantilla tiene entre 46 y 65 años, además de que de las 46 incorporaciones realizadas durante el 2022, 26 tenían más de 45 años y 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.

*No se considera en estos cálculos los empleados de Renta garantizada (33) ni de Quabit Construcción (181) que se están integrando en el grupo.

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. Actualmente hay 10 mujeres en puestos STEM (Science, Technology, Engineering and Mathematics) o puestos similares, además 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:

El compromiso de Neinor Homes por la igualdad y no discriminación se refleja en su 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.



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.

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 41,8%, siendo la remuneración media del Grupo de €48.805.: €59.866 en los hombres y de €34.789 en las mujeres.

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	292.000	6	43,7	7			
Hombre	292.000	6	43,7	7			
DIRECTORES DE ÁREA	91.658	32	49,6	9,2			
Hombre	95.850	27	50,9	9,43	28%	84.280	18,1%
Mujer	69.019	5	42,5	8			
RESPONSABLE	52.812	50	46,2	8,3			
Hombre	57.358	26	47,9	8,1	16,5%		
Mujer	47.887	24	44,4	8,5			
TÉCNICOS	39.033	123	43,3	5,8			
Hombre	41.919	67	45,2	5,7	15%		
Mujer	35.581	56	41,1	5,8			
ADMINISTRATIVOS	23.086	63	42,9	6,7			
Hombre	23.110	18	41,8	5,1			
Mujer	23.076	45	43,4	7,3	0,1%		
PERSONAL DE OBRA	39.955	22	45,4	1,03			
Hombre	39.955	22	45,4	1,03			
TOTAL GENERAL	48.805	296	44,5	6,5			

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 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 (siendo las dos áreas con mayor remuneración) y personal de obra. No obstante, aunque las mujeres están bien representadas en nuestra compañía (45% mujeres, 55% 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.

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 3 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 28% al 18,1%.*

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: € 115.000 anuales;
- Resto de Consejeros independientes y otros externos: € 85.000 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 2022 por los 4 Consejeros Independientes (1 mujer y 3 hombres) ha sido 132.625 €.

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.

* La brecha se explica por una mayor experiencia laboral y una mayor antigüedad en la compañía.

En 2022 el Consejo se ha reunido 13 veces, la Comisión de Auditoría y Control 7 veces, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 5 veces y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias 10 veces. Algunas de las reuniones se han celebrado por escrito, no generando por ello derecho a percibir dietas por asistencia a las mismas. Las retribuciones de cada Consejero, tanto su retribución anual como por asistencia (dietas) están descritas en el Informe Anual de Remuneraciones.



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 2022 Neinor Homes ha contado con 2 empleados con capacidades diferentes.

9.2. DESARROLLO PROFESIONAL Y PERSONAL DE LOS EMPLEADOS

Los logros alcanzados hasta el momento y el continuo crecimiento de la compañía **46 nuevas incorporaciones en 2022, 20 de las cuales se han producido en Neinor Works (construcción, todos ellos varones), de las 46 incorporaciones 10 mujeres**, de los cuales 5 se encuentran en el tramo de edad de 20-29, 17 de 30-45 y 24 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 2022 la tasa de contratación ha sido del 15%.

En 2022 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 2022 se ha promocionado a **2 empleados**.

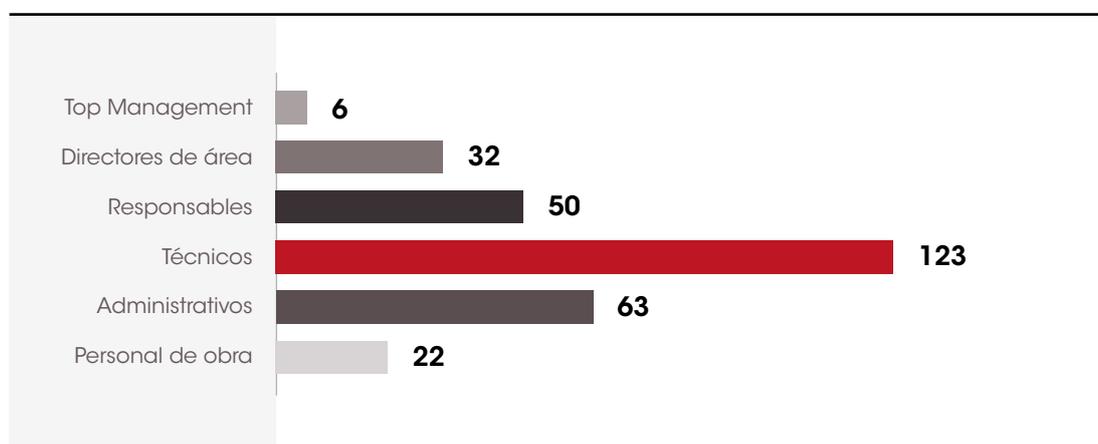
Neinor Homes defiende el **empleo de calidad** y fomenta el sentimiento de pertenencia de su plantilla y su consolidación, por lo que prácticamente la totalidad de la plantilla, un 99%, tiene un contrato fijo, un 98,66% a jornada completa, con seguro médico incluido. La competencia se siente atraída por sus valorados trabajadores, lo que ha conllevado que el **índice de rotación** en 2022 haya sido del 13,88% (24 hombres y 17 mujeres), a pesar de los esfuerzos de Neinor Homes por retener el talento y por ofrecer un empleo de calidad.

El número de despidos ha sido 30: 13 mujeres (9 entre 30-45 años y 4 entre 46-65 años) y 17 hombres (8 entre 30-45 años; 9 entre 45-60 años). Del total de ceses, cuya mayoría ha sido por causas objetivas, 28 puestos han sido consecuencia del efecto de la fusión con Quabit y el posterior proceso de reestructuración y también la pérdida de la línea de negocio de servicing.

En **2022**, 30 despidos en la compañía: 13 mujeres (9 entre 30-45 años y 4 entre 46-65 años) y 17 hombres (8 entre 30-45 años; 9 entre 45-60 años).

Neinor Homes cuenta con un equipo de profesionales de gran talento que permite fomentar la promoción interna.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR CATEGORÍA PROFESIONAL



DISTRIBUCIÓN DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO

DISTRIBUCIÓN DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO

	MUJERES 130	HOMBRES 165	20 -29 AÑOS	30 - 45 AÑOS	46 - 65 AÑOS	TOP MANAGEMENT	DIRECTORES DE ÁREA	RESPONSABLES	TÉCNICOS	ADMINISTRATIVOS	PERSONAL DE OBRA
CONTRATO FIJO 293	128	164	13	157	123	6	32	50	121	63	22
CONTRATO TEMPORAL 2	1	1	0	0	2	0	0	0	2	6	0
JORNADA COMPLETA 291	128	163	11	157	123	6	32	50	121	61	22
JORNADA PARCIAL 4	2	2	2	0	2	0	0	0	2	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 está 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 2022 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 específica** en cada departamento y no una formación generalizada, además de que se valorase todo en una encuesta a los trabajadores.

En la encuesta a la totalidad de los empleados de Neinor (157 votaciones) un **97,7%** 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, BIM, la herramienta Prinex y el curso de Compliance y Sostenibilidad.

Hay que destacar que en el curso de Compliance / Ética y sostenibilidad se dieron a los empleados consejos y herramientas para mejorar su eficiencia energética tanto en las oficinas como en sus residencias. Este curso ha sido uno de los mejores acogidos por los trabajadores dada su utilidad y relevancia.

Además se propuso, entre otras, la **Formación específica en marketing y Power BI.**

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 2022 se han impartido un total de **4.551 horas de formación**, siendo la media de horas de formación **por empleado de 15,32 horas**, y la media de coste (inversión) en estas acciones formativas de **104,88€ por empleado**. Con un **coste total** en 2022 de **31.149€**.

Algunos de los temas han sido cursos de Excel, Gestión Urbanística, elaboración del Plan de Igualdad, 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, en el que Neinor Homes fue pionera, se elaboró entre la Dirección de Compliance (GRC) y de RRHH y para su actualización posterior 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 han propuesto entre las iniciales y las añadidas con su actualización **13 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 2022 un total de **18 trabajadores**, 11 mujeres y 7 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 2022 los empleados de Neinor Homes han recibido 1.191 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 2022 ha habido 3 accidentes laborales (mujer de 63 años y dos hombres de 62 y 57 años) in itinere con baja (190 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 0,84%. 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 apenas tiene incidencia en esta tasa ya que a excepción del primer trimestre del año en el que la variante ómicron estaba muy activa en el resto del año apenas ha habido incidencia relacionada con las bajas.

Durante 2022 se han perdido un total de 1.472 jornadas por incapacidad (de todo tipo), entre nuestros empleados. Durante los últimos 8 años (desde el comienzo de la actividad de la compañía) 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 dispone para toda la plantilla de un seguro de Accidentes mejorado al establecido por el Convenio de cada territorial. De manera general, existe un seguro de vida en casos de fallecimiento por accidente laboral por un capital de 90.000€, y de fallecimiento por el resto de causas equivalente a 4 mensualidades del salario base según convenio.

9.6. LA SEGURIDAD DE NUESTROS EMPLEADOS DURANTE LA PANDEMIA

La crisis del COVID supuso un enorme reto a nivel mundial en el cual, Neinor Homes, al igual que todo el tejido empresarial, tuvo que adaptar su forma de trabajar y su día a día para hacer frente a la evolución de la pandemia.

Por ese motivo, la principal prioridad de la compañía fue 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 los 2 años de pandemia no se acogió 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 dos primeros meses de este año, se optó por que durante todo el mes de Enero toda la compañía teletrabajase, habilitando espacios seguros para todos aquellos empleados que decidiesen trabajar desde la oficina. 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 consonancia con las autoridades, Neinor Homes ha ido reduciendo las medidas preventivas conforme al desarrollo que ha tenido la pandemia. 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.

9.7. COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS Y SATISFACCIÓN

En 2022 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, el departamento de Recursos Humanos en colaboración con GRC planifica la realización de 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 2022 debido a la fuerte carga de trabajo del último trimestre se ha trasladado esta encuesta al primer trimestre de 2023.

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.

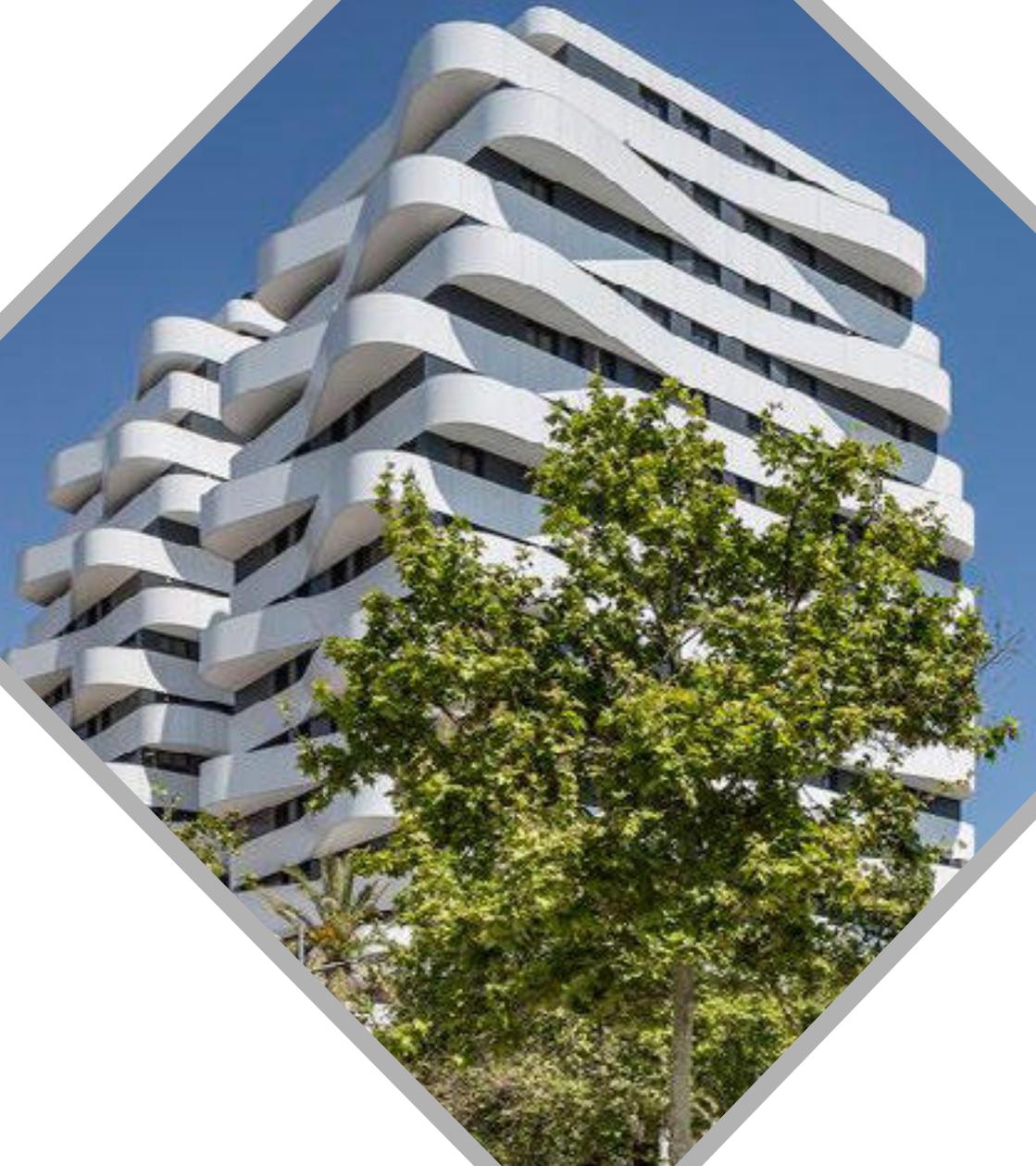
NEINOR FAMILY DAY



Un día al año, cercano a la Navidad, los empleados pueden acudir con sus hijos a la oficina, ofreciéndoles actividades y un catering especial.

10

SOMOS **SOCIOS**
ESTRATÉGICOS DE
NUESTROS
PROVEEDORES

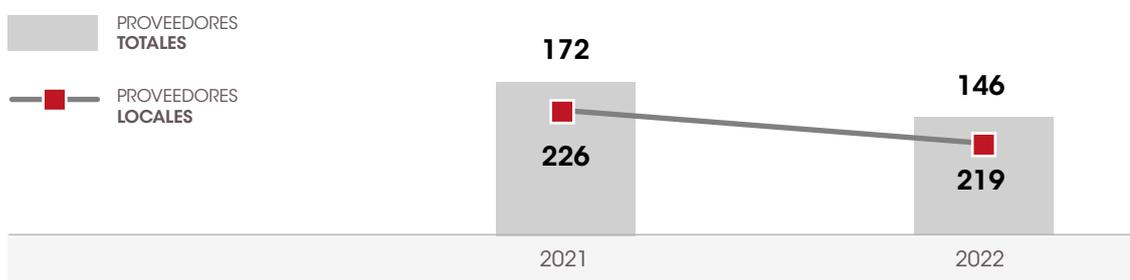


La **relación** que establecemos con **nuestros proveedores** y todos los mecanismos que ponemos en marcha para garantizar el cumplimiento de criterios y requisitos mínimos en términos de calidad, plazos y seguridad y salud, entre otros aspectos, es algo fundamental para el **éxito de nuestra actividad**.

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, profesionales (Arquitectos, Directores de Ejecución de Obra, Project Managers, Coordinadores de Seguridad y Salud, etc.) y empresas de prestación de servicios de diverso índole (mobiliario de cocina, geotecnia, topografía, OCT, BREEAM, empresas de control de calidad, etc.).

En total, en 2022 Neinor Homes ha trabajado con 219 **proveedores**. De éstos, 146 (un 67% 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 2022 se ha ampliado la contratación de los Acuerdos marco comenzados en 2018 (cinco nuevos firmados), añadiendo más empresas a la lista de colaboradores directos con Neinor Homes.

Por otro lado, Neinor Homes ha negociado **más de 60 acuerdos marco de prescripción con fabricantes** que estrechan los lazos entre la marca y el promotor, ambos extremos de la cadena de construcción que, aunque no tienen una relación directa, proporcionan ventajas tales como suministro preferencial, apoyo a la red comercial, etc. Por detallar algunos, se dispone de acuerdos en acabados cerámicos, pavimentos de madera, carpintería exterior e interior, climatización, ascensores, sanitarios y grifería, mecanismos eléctricos, etc.

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 y firma del contrato.
- **Departamento Técnico:** participa en la selección de constructoras, resuelve las dudas que puedan surgirles a las mismas y realiza la revisión del proyecto.
- **Departamento de Compliance:** es informado por parte del Departamento de Compras de los cuadros de apertura de ofertas durante las licitaciones con constructoras.
- **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 Proveedores y **Acuerdos Marco** de Prescripción con Fabricantes. 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 redundará 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 2022 se han firmado **5 nuevos Acuerdos Marco**.

El departamento de Compras y Contratación de Neinor Homes dispone de **19 procedimientos de actuación**:

Los Acuerdos Marco fomentan la igualdad de oportunidades y la distribución equitativa de las promociones.

PROCEDIMIENTO GENERAL DE GESTIÓN DE COMPRAS
Procedimiento de Acuerdo marco
Procedimiento de Homologación de arquitectos
Procedimiento de Homologación Project Manager
Procedimiento de Homologación constructora
Procedimiento de Homologación de constructoras obras intermedias
Procedimiento de Homologación de empresas colaboradoras y constructoras obras menores
Procedimiento de Homologación DEO
Procedimiento de Homologación de ingenierías
Procedimiento de Licitación de arquitectos
Procedimiento de Licitación de consultores
Procedimiento de Licitación de la constructora
Procedimiento de Licitación de obras intermedias
Procedimiento de Licitación de obras menores - Otros servicios
Procedimiento de Licitación, homologación y evaluación de proveedores de canales comerciales

PROCEDIMIENTO GENERAL DE GESTIÓN DE COMPRAS

Procedimiento de Contratación de mobiliario de cocina y electrodomésticos.

Procedimiento de Evaluación de proveedores

Procedimiento de Evaluación de subcontratas

Procedimiento de Recepción de cocinas

Procedimiento de Realización y gestión de contratos.

Uno de los más importantes es el **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. En él se detallan las fases de licitación: Desde la selección de constructoras inicial, pasando por la evolución en cada una de vueltas hasta llegar a la propuesta de adjudicación final basada en una serie de criterios relacionados con la homologación, solvencia técnica y económica, implantación geográfica y experiencia local de la constructora finalista. Este proceso de licitación tiene una duración de 12 semanas.

En 2022 Neinor Homes ha contratado **compras por valor de 306 millones de euros de proveedores** para llevar a cabo su actividad, siendo empresas españolas en su totalidad. El 67% 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 9,84% debido al aumento en el volumen de contratación.

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 2022 se han homologado un total de 53 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 Construcción.
- **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 2022 ha realizado 323 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

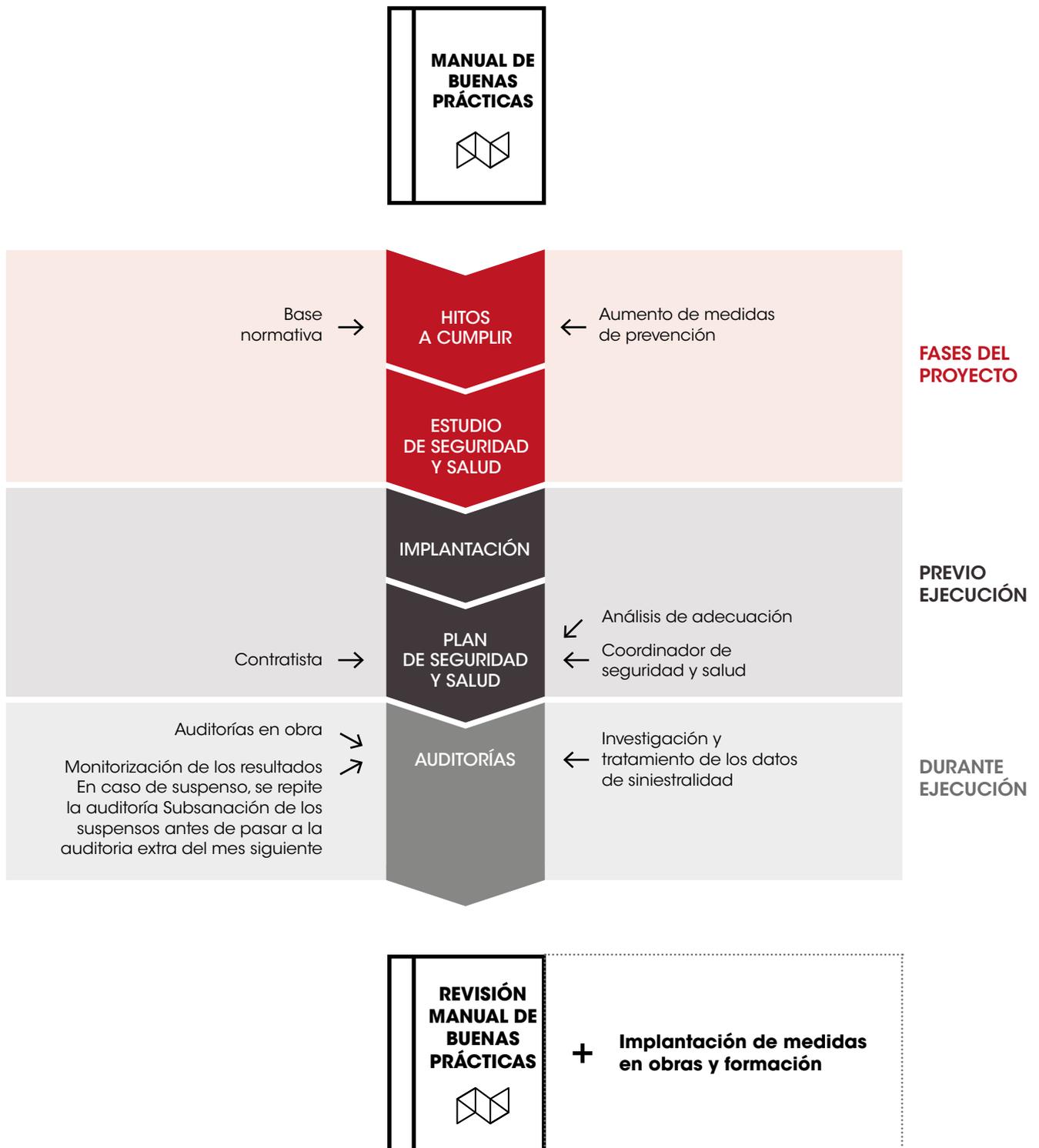
En el entorno de mercado actual existe una gran demanda de mano de obra en el sector de la construcción frente a **trabajadores con una experiencia reducida**, baja cualificación y en ocasiones un **aumento de la siniestralidad laboral**. Para Neinor Homes la seguridad y la prevención de riesgos laborales son dos factores clave en sus promociones.

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 así promover un **índice cero de siniestralidad en sus obras**. Entre las principales medidas que se exige a las contratatas destacan el control de accesos, el control de la documentación, de 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 Plan de Prevención de Riesgos Laborales, así como el 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 establecidos en el Manual de Buenas Prácticas y por encima de la normativa establecida en el sector. En cada obra se deben pasar al menos tres auditorías.

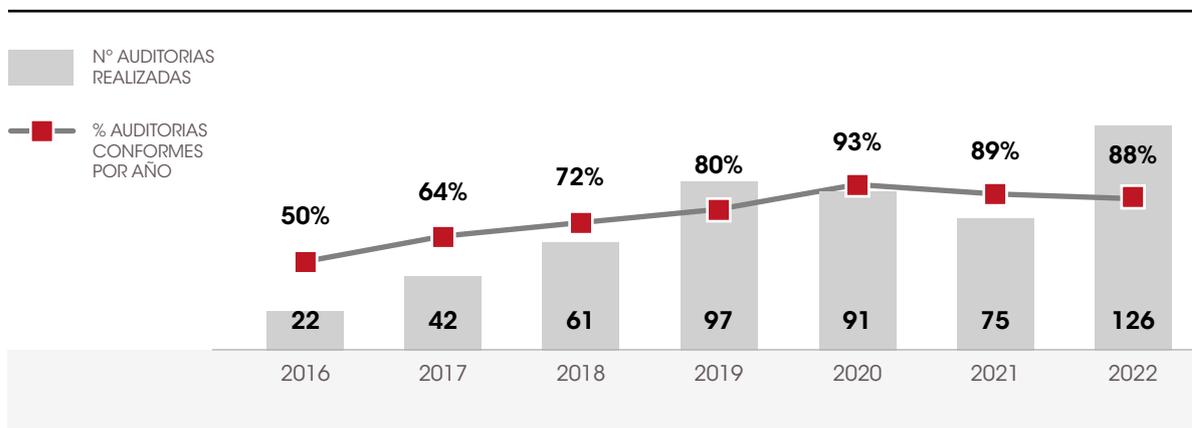


CRITERIOS DE CONFORMIDAD DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

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. Tras tres auditorías suspensas el proveedor quedará automáticamente deshomologado.

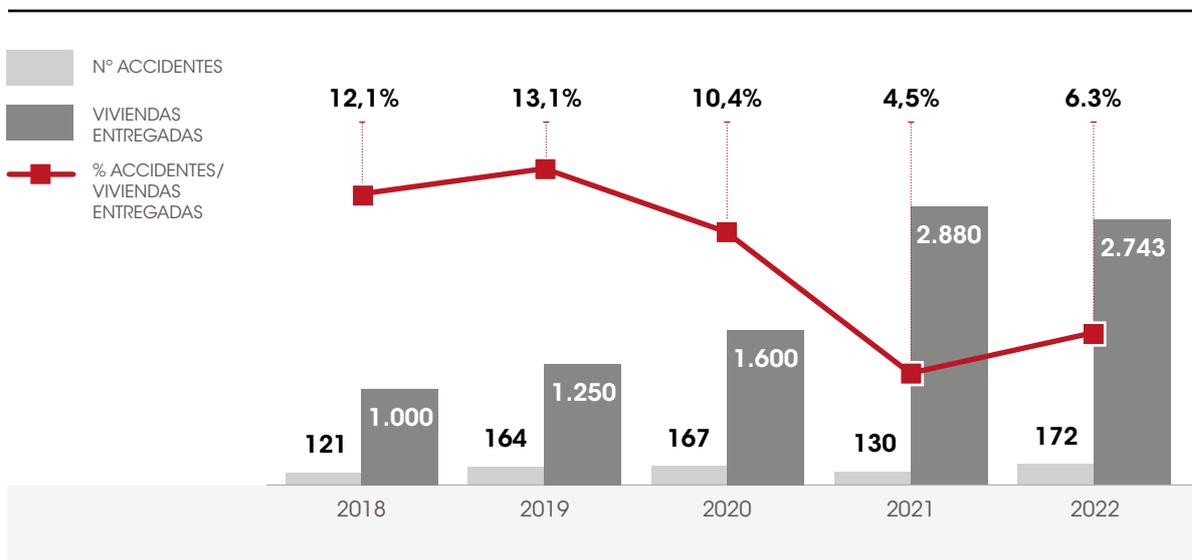
En 2022 se han realizado **126 Auditorías de Seguridad y Salud**, que han puesto de manifiesto que el 99,04% ha cumplido con la normativa de seguridad y salud y el 91,04% ha cumplido con el Manual de Buenas Prácticas de Neinor Homes. Además, el resultado del 88% de estas auditorías ha sido "Conforme".

% AUDITORIAS CONFORMES POR AÑO Y N° AUDITORIAS



En 2022 se han producido **172 accidentes**, todos ellos de varones, con un índice de frecuencia de 38,9 y un índice de gravedad de 0,9.

% ACCIDENTES POR VIVIENDAS ENTREGADAS



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.

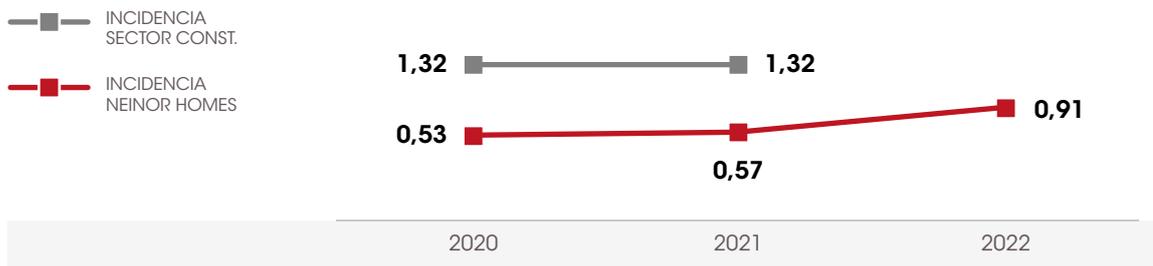
A continuación les mostramos nuestros datos de los 3 últimos años de los índices utilizados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

SINIESTRALIDAD

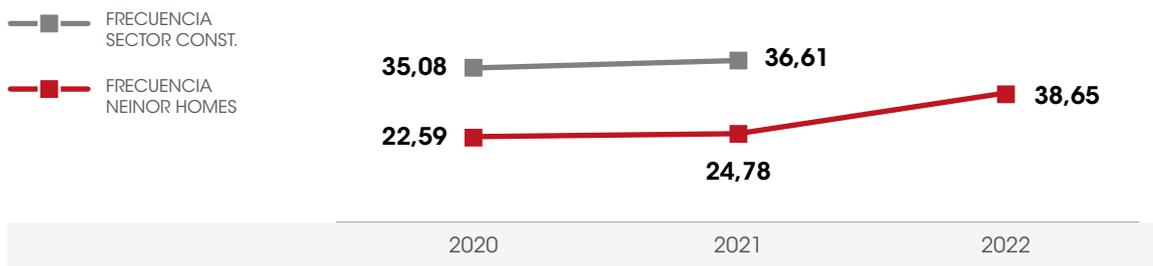
TOTAL	SECTOR CONST. DIC - 2020*	NEINOR 2020	SECTOR CONST. DIC - 2021*	NEINOR 2021	SECTOR CONST. NOV - 2022*	NEINOR NOV - 2022
Índice de Incidencia	5093.82	2470.4	6316.04	4179.95	5714.33	5249.41
Índice de Frecuencia	35.08	22.59	36.61	24.78	Pte. de publicación	38.65
Índice de Gravedad	1.32	0.53	1.32	0.57	Pte. de publicación	0.91

* Aún no hay datos públicos de 2022 publicados por el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

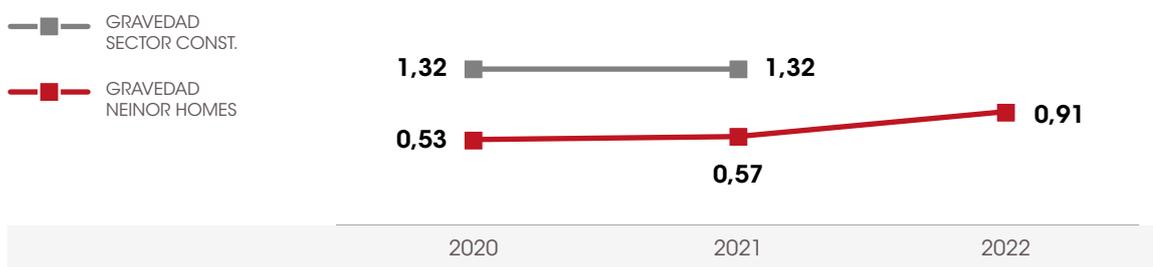
INCIDENCIA



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 2022 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. En 2022 se han realizado **450 evaluaciones**.

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.

Neinor Homes
mantiene una
comunicación
fluida y
continua con
sus proveedores.

FINANCIACIÓN
**SOSTENIBLE Y
CUMPLIMIENTO**
CON LA
TAXONOMÍA
EUROPEA



11. FINANCIACIÓN SOSTENIBLE Y CUMPLIMIENTO CON LA TAXONOMÍA EUROPEA

> NUESTRO MARCO DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLE Y BONO VERDE

En la última década, el sector financiero ha tomado consideración de la importancia que este puede desempeñar en la lucha contra el cambio climático y en la transición hacia una economía neutra en emisiones de carbono, ya que resulta clave qué tipo de proyectos y empresas se financian y hacia donde se dirigen los flujos de capital. Por ello, cada vez se financian en mayor medida actividades menos contaminantes y activos financieros considerados sostenibles. Este cambio de rumbo responde a las demandas de la sociedad en su conjunto, pero también a nuevas normativas que persiguen alcanzar un entorno económico más justo y sostenible, resultando clave el Acuerdo de París de 2015.

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad, Neinor Homes promueve el uso de **financiación sostenible**, la cual en la actividad promotora está principalmente vinculada al desarrollo de proyectos sostenibles y energéticamente eficientes, que promuevan el uso de materiales, diseños, tecnologías y procesos constructivos respetuosos con el medio ambiente y las personas, mejorando además la calidad de vida de los ocupantes.

En Marzo de 2021 Neinor Homes publicó **su marco de financiación sostenible** (con opinión de tercero independiente de DNV) vinculado a los a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y alineado con los Principios de los Bonos Verdes, los Principios de los Bonos Sociales y las Directrices de los Bonos de Sostenibilidad de ICMA (Asociación Internacional de Mercados de Capitales), así como los Principios de los Préstamos Verdes de LMA (Asociación del Mercado de Préstamos). https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/694/documento/Marco_de_financiacion_sostenible.pdf

En este marco se especifica, entre otras cuestiones, como se gestionarán los fondos obtenidos, los criterios de evaluación y selección de proyectos, la presentación de informes de control o la revisión por parte de terceros independientes. El marco de financiación sostenible define también cuáles serán los criterios necesarios para que un proyecto sea elegible para recibir fondos obtenidos a través de financiación sostenible.

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	DESCRIPCIÓN DE LOS BENEFICIOS ECOLÓGICOS A LOS QUE SE PUEDE OPTAR
Edificios verdes	Cumplir con las normas o certificaciones reconocidas internacionalmente	Adquisición o desarrollo de edificios en España que cumplan con normas reconocidas, como la certificación BREEAM® "Buena" o "Muy Buena". Este tipo de proyectos o inmuebles tendrán un impacto positivo en el medio ambiente. Más concretamente, en la mitigación del cambio climático, en la prevención y control de la contaminación y en la eficiencia de los recursos.
Eficiencia energética	Nuevos edificios más eficientes energéticamente	Adquisición o desarrollo de edificios que demuestren una eficiencia energética por encima del rendimiento del mercado (Certificados de Rendimiento Energético - CRE rating "B" o superior). Este tipo de proyecto o activo tendrá un impacto positivo en el medio ambiente. Más concretamente, en la mitigación del cambio climático, en la prevención y control de la contaminación y en la eficiencia de los recursos,
Vivienda asequible	Vivienda asequible y social	Adquisición o promoción de edificios para viviendas asequibles en alquiler. En España, la vivienda asequible en alquiler se define en términos generales por un descuento en el alquiler respecto al precio de mercado de aproximadamente el 20%. Adquisición o promoción de edificios con fines de vivienda social. En España, los parámetros exactos pueden variar según la comunidad autónoma, pero en general hay tres definiciones comúnmente utilizadas: i) Viviendas de Protección Oficial (VPO); ii) Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB); iii) Viviendas de Protección Pública y Precio Limitado (VPPL).
Generación de empleo	Empleo e impacto en las comunidades locales	La actividad de desarrollo de viviendas tiene un impacto directo en la creación de empleo y en las comunidades locales a través del uso preferente de proveedores locales.

A fin de evaluar los criterios de evaluación y selección de proyectos verdes, Neinor creó un Comité de Sostenibilidad, del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección. Este comité es el encargado de certificar qué activos cumplen los criterios de elegibilidad, identificar y gestionar los riesgos materiales ambientales asociados a los proyectos, así como supervisar la cartera de proyectos elegibles y proponer actualizaciones al marco de financiación sostenible.

En este contexto y siguiendo las directrices del marco para la financiación sostenible, **Neinor Homes** emitió su primer bono verde en abril de 2021, convirtiéndose así en la **primera promotora cotizada europea** en emitir un bono de este tipo.

DATOS BÁSICOS DEL BONO VERDE DE NEINOR HOMES	
Emisor	Neinor Homes, S.A.
Garantes	Neinor Homes, S.A.; Neinor Sur, S.A.U.; Neinor Península, S.L.U.; Neinor Norte, S.L.U. y Promociones Neinor 1, S.L.U..
Rating	B+/BB (S&P/Fitch)
Tipo de deuda	Senior Unsecured
Importe nominal (EUR)	300.000.000 €
Fecha de emisión	29 abril 2021
Fecha de vencimiento	15 octubre 2026 (5,5 años)
Interés	4,5% Pagos de interes semestrales (15 de Abril y 15 de Octubre)
Tipo de interés	Fijo
Segunda opinión	DNV
Negociación de las Obligaciones	"Global Exchange Market" de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange plc) ("Euronext Dublin")
Código ISIN	XS2332219612
Suscriptores iniciales	Deutsche Bank, J.P. Morgan AG, Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., CaixaBank, S.A., Natixis y Credit Suisse Securities, Sociedad de Valores, S.A.

Los fondos obtenidos a través de este bono Verde se destinaron a amortizar deuda corporativa de Quabit Inmobiliaria y de Neinor Homes, eliminando así todo riesgo de refinanciación hasta 2026; así como a realizar inversiones de capital en la división de alquiler, y para pagar honorarios y comisiones de la propia emisión.

La emisión del bono llevaba consigo asociado el compromiso por parte de la compañía de destinar un importe similar a los ingresos provenientes del bono (300 millones de euros) a proyectos residenciales con un impacto positivo en el medio ambiente. Para ello se utilizaron criterios objetivos y medibles, y situados dentro del marco de financiación sostenible. Se determinó escoger promociones que contasen con una certificación BREEAM de calificación "Bueno" o "Muy Bueno" y al mismo tiempo con un certificado energético B o superior.

	POR N° DE PROMOCIONES	POR IMPORTE DESTINADO	N° DE VIVIENDAS
BREAM calificación Buena	94%	96%	1.907
% BREAM calificación Muy Buena	6%	4%	60
Certificadis energéticos BB	38%	31%	556
Certificadis energéticos BA	31%	24%	602
Certificadis energéticos AA	31%	45%	809
Promociones terminadas	75%	85%	1.647
Promociones WIP	25%	15%	320
North	37,5%	32,4%	606
Center	18,8%	29,8%	466
Levante	12,5%	14,3%	312
South	18,8%	16,2%	457
East	12,5%	7,3%	126

De toda la cartera de suelos y promociones en sus diferentes fases (estudio, desarrollo, construcción, ...) de Neinor Homes, se determinó que el 18% de estas cumplían con ambas condiciones, escogiendo, dentro de este 18%, las promociones que se detallan a continuación:

PROMOCIÓN	IMPORTE DESTINADO (MILES DE E)	CERTIFICADO BREAM	CEE	AÑO DE ENTREGA
SOPELA HOMES (Vizcaya)	12.163	Bueno	BA	2021
SALER HOMES (Valencia)	16.709	Bueno	BA	2021
ZAHIR HOMES (Cordoba)	11.475	Bueno	BA	2021
PLAÇA EUROPA 38 HOMES (Barcelona)	15.523	Bueno	BB	2021
SOLAGUA HOMES (Madrid)	6.363	Bueno	AA	2021
AIGUADOLÇ HOMES II (Barcelona)	6.262	Bueno	BA	2021
HACIENDA HOMES (Málaga)	26.319	Bueno	BA	2021
ARETXABAETA HOMES (Álava)	7.010	Bueno	BB	2021
BOLUETA HOMES (Vizcaya)	52.245	Bueno	AA	2021
AMARA HOMES, LAS ROZAS (Madrid)	55.532	Bueno	AA	2021
BULEVAR HOMES, TEMPRANALES (Madrid)	27.509	Bueno	BB	2021
RIBERA HOMES (Vizcaya)	16.924	Bueno	AA	2021
DESIGN HOMES III (Vizcaya)	5.304	Bueno	BB	2022
MISTRAL HOMES (Valencia)	26.197	Bueno	BB	2022
SERENA HOMES, FASE 1B (Málaga)	10.817	Muy Bueno	BB	2022
ARBAIZENEA HOMES, 2º FASE (Guipuzcoa)	3.647	Bueno	AA	2023
	300.000			

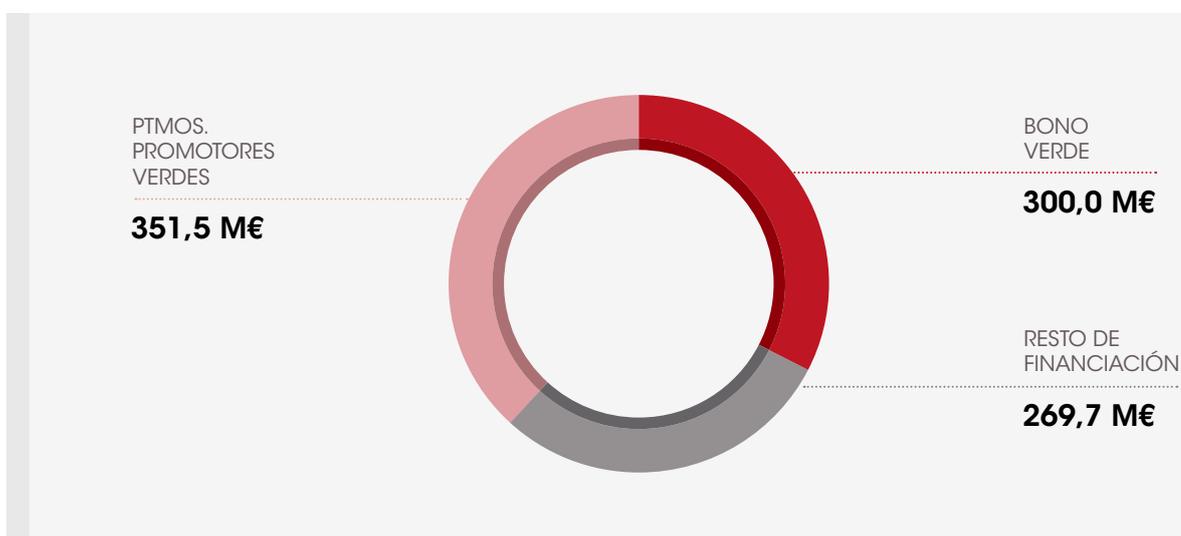
Estas promociones suman un total de 1.967 viviendas, con una superficie de 227.689 m2 construidos, excluyendo zonas comunes.

La compañía emitió su Informe de cumplimiento de los Green Bond Principles "**Informe de bono verde 2021**" que detalla todos los aspectos materiales relativos a la emisión del Bono Verde, el cual cuenta con la opinión favorable de experto independiente por KPMG, validando que la totalidad de los fondos han sido destinados a proyectos sostenibles. <https://www.neinorhomes.com/uploads/documentoscontenidos/1034/documento/Informe-de-bono-verde-2021.pdf>

> COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE DEUDA DE NEINOR HOMES

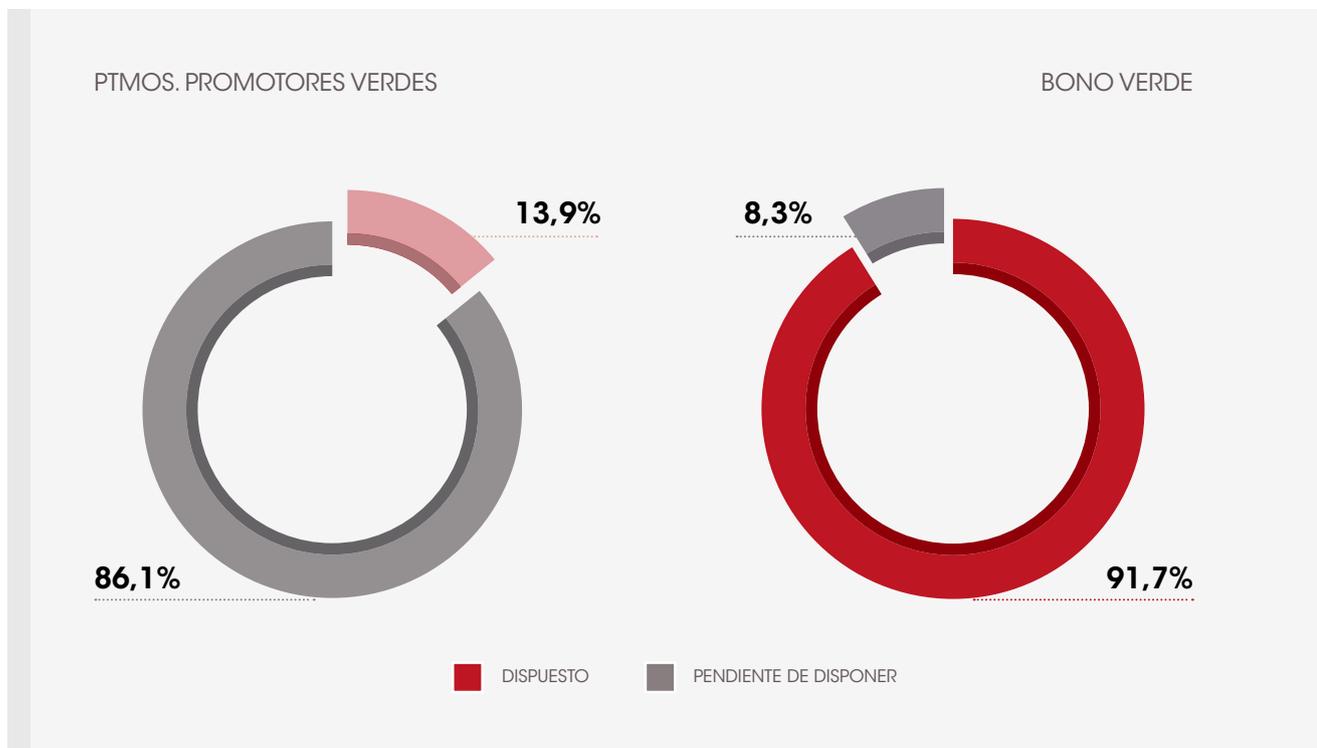
Junto con el Bono Verde, la cartera de deuda Neinor Homes cuenta con otras formas de financiación sostenible, como lo son los Préstamos Promotores Verdes, a través de los cuales la compañía está financiando la mayor parte de sus nuevos proyectos de promoción inmobiliaria en la actualidad. Se consideran **Préstamos Promotores Verdes** a aquellos otorgados por entidades bancarias que financian la promoción de edificios sostenibles, y que generalmente cuentan con descuentos en el tipo de interés con respecto a otras formas de financiación.

La composición de la **cartera de deuda de Neinor Homes**, a 31 de diciembre de 2022, considerando tanto la deuda dispuesta como aquella pendiente de disponer, es la siguiente:



La deuda de la compañía a 31 de diciembre de 2022 estaba compuesta por financiación sostenible en un 71% (siendo el porcentaje de deuda verde dispuesta sobre el total un 69%) y cabe destacar que, de todos los préstamos promotores vigentes en la actualidad el 85% son verdes, representando la principal fuente de financiación de Neinor para sus proyectos a fecha. Tenemos la ambición de que, conforme se avance con la entrega de los proyectos en desarrollo y se inicien nuevos proyectos, esta cifra continuará aumentando, llevando a efecto la integración de la sostenibilidad en la estrategia de negocio de Neinor, contribuyendo a al bienestar de la sociedad en su conjunto al tiempo que se genera un valor añadido para la comunidad inversora.

A continuación, se detallan la proporción de importes dispuestos con respecto a los límites de deuda tanto para los préstamos promotores verdes (se ha dispuesto de 49 millones de € sobre un importe firmado de 303 millones de €) como del Bono Verde (se ha dispuesto de 275 millones de € para un límite de 300 millones de €):

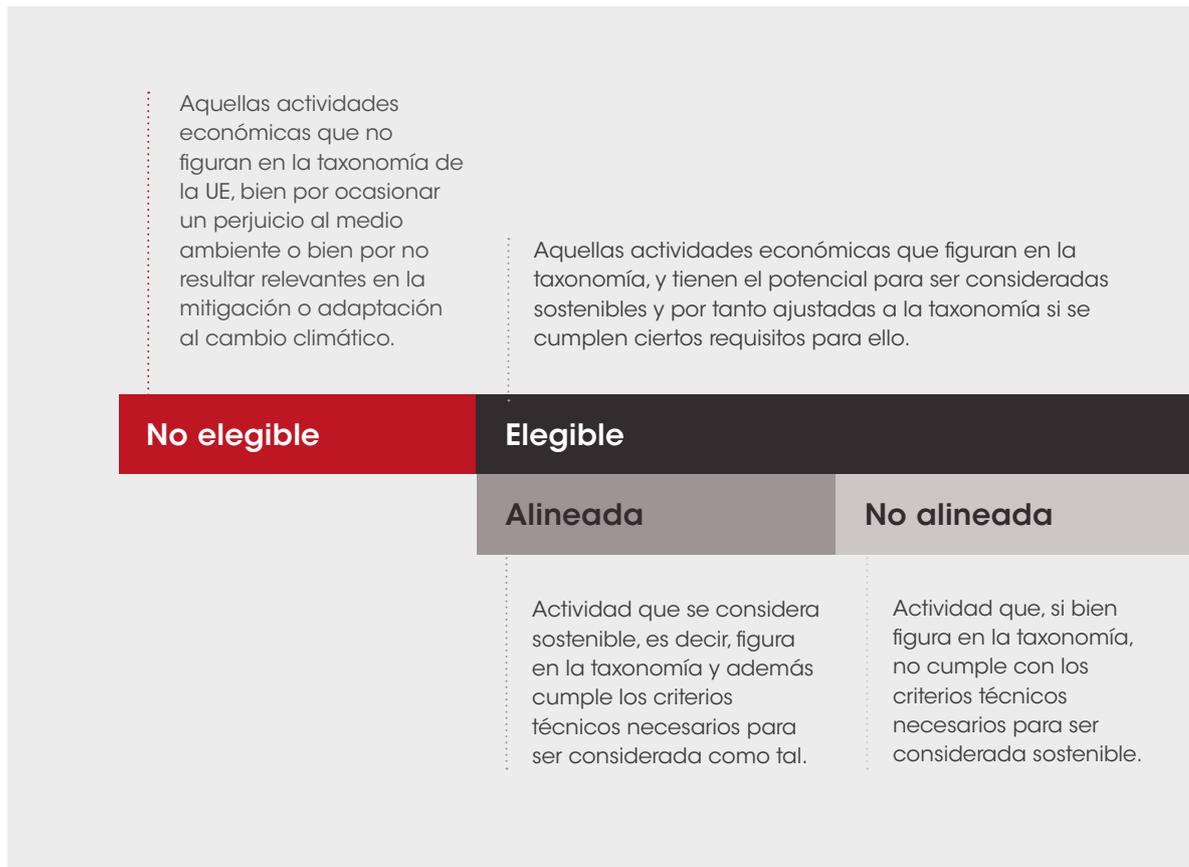


> NUESTRO ALINEAMIENTO CON LA TAXONOMÍA DE LA UNIÓN EUROPEA

La Taxonomía de la Unión Europea es un **sistema de clasificación común para las actividades económicas sostenibles**, que va a servir como lenguaje común para hablar sobre sostenibilidad y poder definir con certeza a qué nos referimos cuando decimos que una compañía o un proyecto son sostenibles.

Para lograr alcanzar los objetivos medioambientales definidos en el Pacto Verde Europeo y en el Acuerdo de París y las metas de la Agenda 2030, es vital que los flujos financieros se canalicen en actividades, empresas y proyectos con un impacto positivo en el medio ambiente, motivo por el cual la Comisión de la Unión Europea ha impulsado este sistema. Gracias a esta taxonomía, los inversores estarán más protegidos del greenwashing y se canalizarán las inversiones en aquellas compañías y proyectos que realmente sean eficientes en la utilización de los recursos naturales.

La taxonomía clasifica las actividades económicas en elegibles y no elegibles, y, a su vez, en alineadas y no alineadas:



De acuerdo con la Comisión de la UE, los edificios son responsables del 40 % del consumo energético y del 36 % de las emisiones de carbono en la Unión, por lo que la forma en que se construyen nuevos edificios y se renuevan edificios ya construidos, desempeña un papel muy importante en la mitigación del cambio climático. El sector inmobiliario, por tanto, tiene una gran responsabilidad para lograr avanzar hacia una economía neutra en emisiones de carbono.

Debido a lo anterior, la actividad inmobiliaria ha sido definida como elegible dentro de la taxonomía de la UE, lo que supone una gran oportunidad para Neinor Homes para lograr atraer financiación responsable y sostenible, así como para estar alineada con los asuntos que son realmente materiales en cuanto a sostenibilidad.



El porcentaje de elegibilidad de la compañía es de un 99,49% en cuanto al volumen de negocio, un 99,88% a Capex y un 99,98% de Opex.

Para estar **alineada con la taxonomía**, y por tanto considerada ambientalmente sostenible, una **actividad económica debe cumplir con 3 condiciones:**

1 CONTRIBUIR SUSTANCIALMENTE	2 DNSH	3 MÍNIMAS SALVAGUARDAS
<p>Contribuir de forma sustancial con al menos uno de los seis objetivos medioambientales*:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitigación del cambio climático • Adaptación al cambio climático • Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos • Transición hacia una economía circular • Prevención y control de la contaminación • Protección y recuperación de la biodiversidad 	<p>No causar un perjuicio significativo (DNSH o Do Not Significantly Harm) al resto de estos objetivos medioambientales.</p> <p>Se busca evitar que una actividad económica sea perjudicial para el medio ambiente a pesar de que contribuya sustancialmente a otro de los objetivos</p>	<p>Respetar unas Mínimas Salvaguardas Sociales (MSS), por medio de un compromiso con los derechos humanos, de acuerdo a la "United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights" y las "OECD Guidelines for Multinational Enterprises", así como con la lucha contra la corrupción, la evasión fiscal o la competencia desleal.</p>

* Actualmente solo se han desarrollado los dos primeros de los seis objetivos medioambientales.

Las compañías deberán identificar y reportar los porcentajes de sus actividades económicas que están alineados con la Taxonomía, en torno a indicadores claves como son el INCN (Volumen de negocio), CAPEX (Inversiones en capital) y OPEX (Gastos operativos). Neinor Homes ha realizado, en 2022, un análisis de sus actividades económicas para determinar su alineamiento con la Taxonomía de la UE, cuyos resultados se publican en esta memoria.

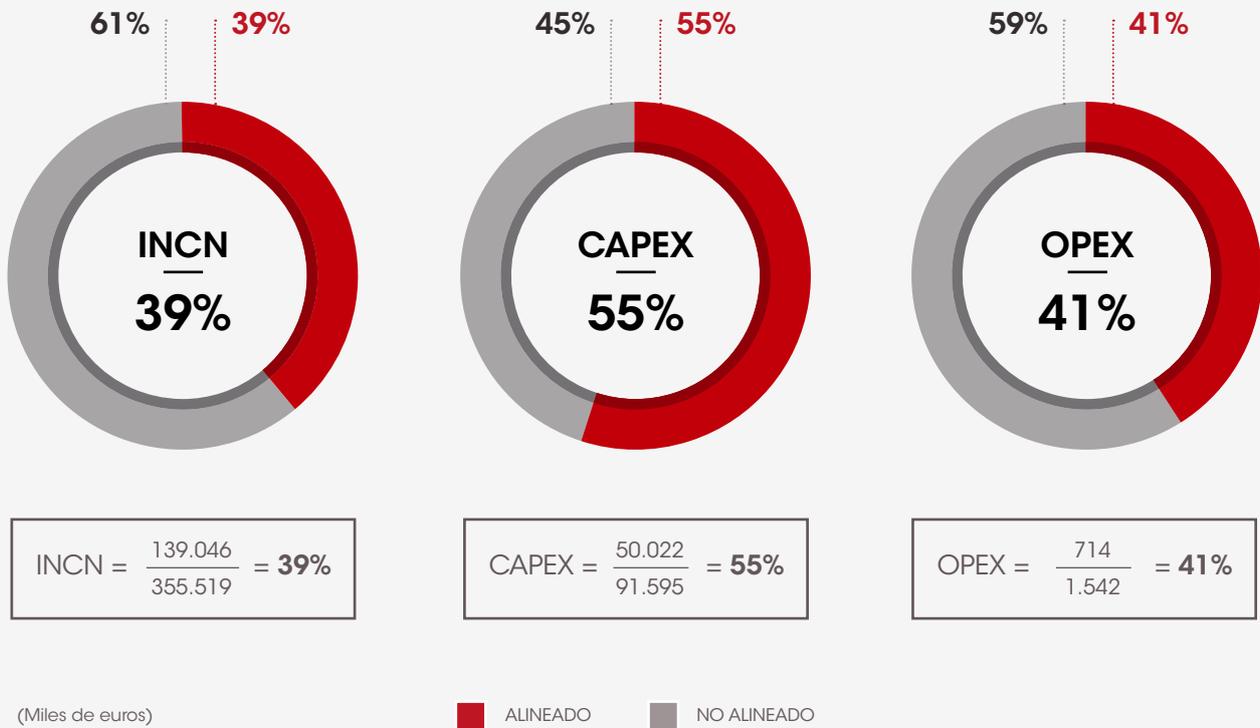
Este análisis es de enorme utilidad para ajustar los esfuerzos de la compañía en sostenibilidad a lo que sociedad, inversores y reguladores demandan y a lo que contribuye en mayor medida a lograr un uso eficiente de los recursos materiales y energéticos. Además, esta evaluación inicial servirá de punto base de referencia sobre la cual se podrá observar la evolución de la compañía en materia de sostenibilidad en años posteriores.

Este análisis se ha llevado a cabo en un primer término considerando solo aquellas promociones entregadas en el ejercicio 2022. Es decir, no se han contabilizado las cifras de negocio ni financieras de aquellas viviendas terminadas en años anteriores al 2022 y entregadas a lo largo de este ejercicio, ni de aquellas que estén en fase de diseño o construcción. El **cálculo se ha realizado de la siguiente manera:**

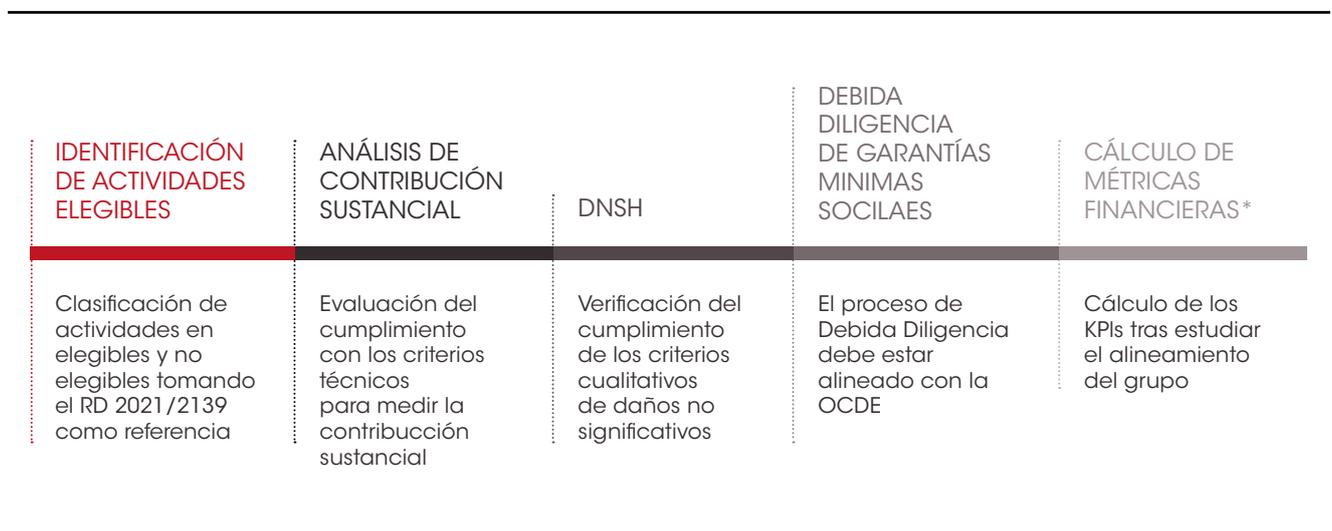
Promociones entregadas en 2022 alineadas con la taxonomía

Total Promociones entregadas en 2022

El grado de alineamiento con la taxonomía de la UE, en cuanto al volumen de negocio, el CAPEX y el OPEX correspondiente a las promociones terminadas en el **ejercicio 2022 ha sido el siguiente:**



Para evaluar la elegibilidad de sus actividades económicas y el alineamiento de estas con la Taxonomía Europea, Neinor Homes ha implementado una **metodología de cinco etapas**, la cual ha arrojado los resultados anteriores. Dicha metodología incluye los siguientes pasos:



En un primer lugar, se ha llevado a cabo una identificación de las actividades económicas elegibles, siguiendo las pautas establecidas por el Reglamento (RD) 2021/2139. Una vez identificadas las actividades elegibles, se ha realizado una serie de pruebas y corroboraciones sobre los edificios terminados a lo largo de 2022, con el objeto de verificar el cumplimiento de las directrices de contribución sustancial con al menos uno de los objetivos definidos por la Comisión Europea y de los criterios DNSH (No causar perjuicio significativo), y en otros casos, se han tomado ciertas medidas para lograr cumplir con estos criterios, tal y como se detalla a continuación:

CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

- El consumo de energía primaria no renovable que define el rendimiento energético de los edificios es al menos un 10% inferior al umbral establecido para los requisitos de los edificios de consumo casi nulo (NZEB) en España.
- Los edificios de más de 5000 m² una vez terminados se someten a pruebas termográficas y de blowedoor.
- Para los edificios de más de 5000m² se ha calculado el Potencial de Calentamiento Global del ACV del edificio resultante.

CUMPLIMIENTO CON LOS CRITERIOS DNSH

ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	CONTAMINACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> • Se ha llevado a cabo una evaluación de riesgos climáticos físicos que son materiales a la actividad y se incorporan, en el momento del diseño y la construcción, las soluciones de adaptación que reducen los riesgos climáticos físicos más importantes identificados que son materiales respecto a esa actividad. • Las soluciones de adaptación aplicadas no afectan negativamente el esfuerzo de adaptación de: otras personas, de la naturaleza, del patrimonio cultural, de los bienes y de otras actividades económicas. • Además, son coherentes con los planes de adaptación locales, sectoriales, regionales o nacionales y consideran el uso de soluciones basadas en la naturaleza o se basan en la infraestructura verde o azul. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los componentes y materiales de construcción utilizados en la construcción cumplen los criterios establecidos. • Los componentes de construcción y los materiales utilizados en la construcción que puedan entrar en contacto con ocupantes emiten menos de 0,06 mg de formaldehído por m³ de material y menos de 0,001 mg de otras categorías 1A y 1B compuestos orgánicos volátiles cancerígenos por m³. • Cuando la nueva construcción se encuentra en un solar potencialmente contaminado, el solar ha sido objeto de una investigación de posibles contaminantes. • Se han tomado medidas para reducir el ruido, el polvo y las emisiones contaminantes durante las obras de construcción o mantenimiento.
RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS	BIODIVERSIDAD Y ECOSISTEMAS
<ul style="list-style-type: none"> • Para evitar el impacto en Obra se toman medidas para proteger y optimizar el consumo de agua 	<ul style="list-style-type: none"> • Se ha completado una evaluación del impacto ambiental (EIA), en caso de ser necesaria o comprobación previa. • Los edificios no se han construido sobre: <ul style="list-style-type: none"> • Tierras cultivables. • Tierras verdes de alto valor reconocido para la biodiversidad y tierras que sirven como hábitat de especies amenazadas (flora y fauna) incluidas en la Lista Roja Europea o la Lista Roja de la UICN; • Las tierras que coinciden con la definición de bosque según la FAO

- Al menos el 70 de los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en la obra de construcción están preparados para su reutilización, reciclado y recuperación de otros materiales de conformidad con la jerarquía de residuos y el Protocolo de la UE sobre la gestión de residuos de construcción y demolición. Además, los operadores limitan la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y la demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y el manejo seguro de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y el reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para los residuos de construcción y demolición.
- Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyan la circularidad y, en particular, demuestran, con referencia a la norma ISO 20887, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de los recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y el reciclaje

Las promociones dentro de la cartera de **promociones entregadas** en el ejercicio 2022 que, una vez llevadas a cabo este análisis, se determinó estaban **alineadas con la taxonomía de la UE**, son las siguientes:

PROMOCIÓN	ACTIVIDAD ECONÓMICA	INGRESOS	CapEx	OpEx
SERENA HOMES, FASE 1B	7.1 Construcción de edificios nuevos	18.597.272	7.367.804	69.916
MUGARRA HOMES	7.1 Construcción de edificios nuevos	11.727.900	6.492.579	30.860
DESIGN HOMES III	7.1 Construcción de edificios nuevos	9.581.500	777.551	30.726
NATURA HOMES	7.1 Construcción de edificios nuevos	13.788.000	5.789.483	40.452
SEVILLA HOMES VILLAGE	7.1 Construcción de edificios nuevos	14.909.215	3.675.134	66.743
SKY HOMES	7.1 Construcción de edificios nuevos	43.184.700	9.058.928	197.818
SERENA HOMES, FASE 1A	7.1 Construcción de edificios nuevos	27.257.269	5.191.502	128.176
SKY HOMES	7.7 Adquisición y propiedad de edificios	-	11.669.287	149.182
		139.045.856	50.022.269	713.874

Neinor Homes se compromete a que todas las promociones destinadas a la explotación de arrendamiento finalizadas desde el ejercicio 2022 cumplirán todos los requisitos establecidos por taxonomía, puesto que la compañía está planificando, diseñando y construyendo estas promociones implantando medidas para que estas cumplan con todos los criterios de alineamiento con la taxonomía.

> MÍNIMAS SALVAGUARDAS SOCIALES

Junto con las verificaciones de cumplimiento de los criterios técnicos, se ha realizado un análisis de los requerimientos para evaluar el cumplimiento de las Salvaguardas Mínimas Sociales, verificando el cumplimiento de los siguientes requisitos en la compañía:

1. En primer lugar, se ha implementado un proceso de debida diligencia en materia de derechos humanos, en conformidad con las indicaciones de "United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights" (UNGPs) y "OECD Guidelines for Multinational Enterprises". La Política de Derechos Humanos del Grupo, publicada en 2022, define los principios aplicados para la debida diligencia en materia de derechos humanos.
 - Por ello se ha incorporado una serie de compromisos de salvaguarda de los Derechos humanos en la compañía.
 - Se monitoriza y evalúa cualquier impacto o incidencia que pueda afectar a estas salvaguardas.
 - Se toman medidas disciplinarias ante cualquier comportamiento que perjudique el cumplimiento de los derechos humanos.
 - Toda la estructura de cumplimiento, el código ético y está estructurado de cara a denunciar y evitar incidencias de esta índole.
2. La compañía cuenta con una política de Derechos Humanos aprobada en el ejercicio 2022 por el Consejo de Neinor Homes y publicada en la página web corporativa.
https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/1105/documento/Politica_DDHH_Neinor_Homes_for-report.pdf
3. Desde la compañía no se tiene conocimiento o señal alguna que demuestre que no se ha implementado adecuadamente este proceso o que se hayan cometido violaciones de derechos humanos.
4. La compañía cuenta procesos para prevenir la corrupción como controles internos adecuados, ética y programas de cumplimiento, o medidas de prevención y detección de sobornos. En este sentido contamos con un Código ético, Canal Ético, Política anticorrupción y fraude, Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa y controles para mitigar o eliminar los riesgos de corrupción.
5. Por otra parte, la compañía cuenta con un canal de denuncias, que se rige por su procedimiento de gestión siguiendo las directrices del Código Ético a través del cual los empleados pueden exponer y denunciar comportamientos inadecuados. Todas las comunicaciones realizadas a través de este canal son tratadas conforme a la Directiva (UE) 2019/1937, garantizando la confidencialidad de las partes implicadas y permitiendo el envío de comunicaciones anónimas cuando el informante así lo desea.
6. Se ha consultado todos los litigios activos de la sociedad, así como aquellos que han estado vivos desde que se constituyó la compañía y no se han detectado ningún litigio y por lo tanto ninguna condena sobre los siguientes aspectos:
 - Aquellos relacionados con corrupción o soborno.
 - Relacionados con evasión fiscal.
 - Relacionados con la violación de leyes sobre competencia.

7. Adicionalmente, desde Neinor Homes se promueve la concienciación de los empleados sobre la importancia del cumplimiento de todas leyes y reglamentos de competencia aplicables. En este sentido de manera anual se realiza una formación en materias de compliance y adicionalmente se emiten una serie de cartas / confirmaciones que los empleados reciben, y deben expresar su entendimiento y aceptación.
8. Por último, la gobernanza y el cumplimiento tributario son elementos importantes de supervisión y existen estrategias y procesos adecuados de gestión del riesgo fiscal. En este sentido la compañía cuenta con una Política fiscal y de buenas prácticas tributarias.

En base a lo anteriormente detallado y todo lo que se explica en la presente memoria de sostenibilidad en cuanto al Gobierno y prácticas de la compañía, consideramos que en cuanto a la taxonomía europea se refiere, cumplimos para todas nuestras actividades las salvaguardas mínimas sociales.

> ANEXO. PROPORCIÓN DE ELEGIBILIDAD Y ALINEAMIENTO DE NEINOR HOMES

A continuación, se detallan los porcentajes de elegibilidad y alineamiento de las actividades económicas de Neinor Homes con la taxonomía de la UE, en base a los procedimientos e indicadores clave descritos en el Anexo II del Reglamento Delegado (UE) 2021/2178. Las cifras y porcentajes aquí presentes se han analizado por cada una de las sociedades del grupo, si bien se presentan a nivel consolidado.

Las actividades elegibles para la taxonomía, dentro de toda la actividad del grupo son las siguientes:

7. Actividades de construcción de edificios y promoción inmobiliaria

7.1. Construcción de edificios nuevos

7.2. Renovación de edificios existentes

7.7. Adquisición y propiedad de edificios

Por ello el porcentaje de elegibilidad de la compañía es de un 99,49% en cuanto al volumen de negocio, un 99,88% a capex y un 99,98% de Opex.

En cuanto al alineamiento, por prudencia la compañía ha considerado analizar el cumplimiento de los requerimientos y reportar únicamente el de aquellas promociones que han finalizado y se han entregado en el ejercicio, ya sea para venta o para alquiler, el motivo de esto se fundamenta en dos causas:

- Creemos que una vez finalizada la total ejecución de la promoción es cuando tenemos la certeza absoluta del cumplimiento de los criterios técnicos y no nos basamos en el estudio, las intenciones o lo previsto en el proyecto, dado que concurren muchas circunstancias que producen resultados no esperados en los análisis o cambios en los proyectos.

- Se produciría una mayor complejidad a la hora de seguir la trazabilidad de la alineación del volumen de negocio, capex y opex, considerando en un ejercicio que podría estar alineado y la realidad en el ejercicio siguiente nos demostrara lo contrario, lo que nos llevaría a tener que reescribir los importes facilitados en periodos anteriores.

Esta decisión de Reporting que como primer ejercicio se ha considerado desde la compañía, no considera para el volumen de negocio, los ingresos generados por viviendas vendidas de promociones entregadas en ejercicios anteriores, así como tampoco considerara toda la inversión en capex / Opex que se produzca en promociones que no se hayan entregado en el presente ejercicio, aún siendo promociones que en un futuro en su entrega cumplan con los criterios y se encuentren alineadas.

En este sentido, si bien en el volumen de facturación, el alineamiento, transcurridos dos o tres ejercicios, si que se va a encontrar fielmente reflejado (al considerarse todas las ventas en cada año y poder ver la promoción origen), en cuanto al Capex y el Opex, la compañía considera que su alineamiento no representa un reflejo fiel de la realidad de su alineación y procederá a dar los datos de los mismos en función de la alineación de cada una de sus promociones y procederá a dar el Capex alineado real sobre los ejercicios anteriores.

En este sentido, para la lectura de un inversor, analista o cualquier interesado, con el objeto de comprobar el alineamiento con la taxonomía de la compañía, se recomienda:

1. Tomar como referencia en cuanto a alineación los resultados tomados exclusivamente sobre las promociones terminadas. (Que son los datos facilitados en las gráficas anteriores y no en las generales mostradas en el anexo)
2. Ver si cada promoción finalizada cumple individualmente.
3. De cara a la evolución de los parámetros y el cumplimiento general de la compañía respecto a su alineación a la taxonomía si para ello se escoge el conjunto de la actividad de negocio de la compañía, considerando todas sus ventas y toda su inversión, tanto en promociones terminadas como las que permanecen en ejecución, se recomienda tomar estos análisis en las cuentas anuales del 2025.

> VOLUMEN DE NEGOCIO

La proporción del volumen de negocios ajustado a la taxonomía se ha calculado como la parte del volumen de negocios neto derivado de productos o servicios, incluidos los inmateriales, asociados con actividades económicas que se ajustan a la taxonomía (numerador), dividido por el volumen de negocios neto (denominador) como se define en el artículo 2, apartado 5, de la Directiva 2013/34/UE. El volumen de negocios incluye los ingresos reconocidos con arreglo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 1, párrafo 82, letra a), adoptada por el Reglamento (CE) n.o 1126/2008 de la Comisión(1).

En este sentido, el numerador contiene la suma del volumen de negocio de aquellas actividades y proyectos elegibles para la taxonomía, habiendo realizado un análisis de alineación únicamente sobre los edificios terminados en el ejercicio. Este indicador permite crear una base sobre la que, en los años siguientes, se añadirán los resultados de los análisis de alineación sobre los edificios terminados que se hagan en cada ejercicio.

> CAPEX

Para el cálculo de los porcentajes de las CapEx elegibles y alineados, el denominador incluye las adiciones a los activos tangibles e intangibles durante el ejercicio antes de depreciaciones, amortizaciones y posibles nuevas valoraciones, incluidas las resultantes de revalorizaciones y deterioros de valor, correspondientes al ejercicio, con exclusión de los cambios del valor razonable. Así como los costes detallados en el punto 1.1.2.1. del anexo I del Reglamento Delegado (UE) 2021/2178. Los arrendamientos que no dan lugar al reconocimiento de un derecho de uso del activo no se contabilizan como CapEx.

El numerador lo compone la parte de las inversiones en activos incluidos en el denominador, relacionadas con activos o procesos asociados a actividades económicas que se ajustan a la taxonomía.

> OPEX

Para el cálculo del denominador del OpEx, se incluyen los costes directos no capitalizados que se relacionan con la investigación y el desarrollo, las medidas de renovación de edificios, los arrendamientos a corto plazo, el mantenimiento y las reparaciones, así como otros gastos directos relacionados con el mantenimiento diario de activos del inmovilizado material por la empresa o un tercero a quien se subcontraten actividades y que son necesarios para garantizar el funcionamiento continuado y eficaz de dichos activos.

El numerador en este caso se compone de la parte de los gastos operativos relacionada con procesos o actividades ajustadas a la taxonomía, de acuerdo con los criterios establecidos en 1.1.3.1. del anexo I del Reglamento Delegado (UE) 2021/2178.

Se ha evitado la doble contabilización en la asignación en el numerador de los indicadores clave de resultados relativos al volumen de negocios, CapEx y OpEx de todas las actividades económicas, mediante el seguimiento de las normas de contabilidad que garantizan que las cifras asociadas a una misma cuenta no se consoliden en distintos indicadores; y eliminando los saldos intercompañía relativos a trabajos realizados para empresas del grupo, que de otra manera podrían figurar en dos indicadores distintos.

Las cifras de Opex y Capex que se desglosan en este apartado podrían diferir de las que figuran en los estados financieros de la compañía correspondientes al año cerrado a 31 de diciembre de 2022, puesto que estas se han calculado con arreglo a lo establecido en el Anexo I del Reglamento delegado (UE) 2021/2178.

	CÓDIGOS	VOLUMEN DE NEGOCIO ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL VOLUMEN DE NEGOCIO (%)	CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)		CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")									
				MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS (S7N)	ECONOMÍA CIRCULAR	CONTAMINACIÓN	BIODIVERSIDAD Y ECONOMÍA SOCIALES (S7N)	GARANTÍAS MÍNIMAS SOCIALES (S7N)	PROPORCIÓN DEL VOLUMEN DE NEGOCIO QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2022 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD DE TRANSICIÓN) (T)
A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA															
A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)															
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	139.045.856	18,22%	18,22%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	18,31%	T	
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.1)		139.045.856	18,22%	18,22%	0,00%								18,31%		
A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)															
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	602.813.823	78,98%												
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.1	17.466.000	2,29%												
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.2)		620.279.823	81,27%	18,22%	0,00%								18,31%		
TOTAL (A.1+ A.2)		759.325.679	99,49%	18,22%	0,00%								18,31%		
B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA															
VOLUMEN DE NEGOCIOS		3.906.000	0,51%												
TOTAL (A + B)		763.231.679	100,00%	18,22%	0,00%										

	CÓDIGOS	CAPEX ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL CAPEX (%)	CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)		CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")									
				MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS (S7N)	ECONOMÍA CIRCULAR	CONTAMINACIÓN	BIODIVERSIDAD Y ECONOMÍA	GARANTÍAS MÍNIMAS SOCIALES (S7N)	PROPORCIÓN DE LAS CAPEX QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2022 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD DE TRANSICIÓN) (T)
A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA															
A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)															
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	38.352.981	8,51%	8,51%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	8,52%	T	
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	11.669.287	2,59%	2,59%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	2,59%		
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.1)		50.022.269	11,09%	11,09%	0,00%								11,09%		
A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)															
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	336.703.455	74,67%												
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	63.635.457	14,11%												
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.2)		400.338.911	88,79%												
TOTAL (A.1+ A.2)		450.361.180	99,88%	11,09%	0,00%								11,09%		
B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA															
VOLUMEN DE NEGOCIOS		546.802	0,12%												
TOTAL (A + B)		450.907.982	100,00%	11,09%	0,00%										

	CÓDIGOS	OPEX ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL OPEX (%)	CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)		CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")									
				MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	ADAPTACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	RECURSOS HÍDRICOS Y MARINOS (S7N)	ECONOMÍA CIRCULAR	CONTAMINACIÓN	BIODIVERSIDAD Y ECONOMÍA SOCIALES (S7N)	GARANTÍAS MÍNIMAS SOCIALES (S7N)	PROPORCIÓN DEL OPEX QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2022 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD DE TRANSICIÓN) (T)
A. ACTIVIDADES ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA															
A.1 ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)															
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	564.691	19,09%	19,09%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	19,10%	T	
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2	0													
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	149.182	5,04%	5,04%	0,00%	S	S	S	S	S	S	S	5,05%		
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.1)		713.874	24,14%	24,14%	0,00%								24,14%		
A.2 ACTIVIDADES NO MEDIOAMBIENTALES SOSTENIBLES (NO SE AJUSTAN A LA TAXONOMÍA)															
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NUEVOS	7.1	1.915.437	64,77%												
RENOVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES	7.2														
ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD DE EDIFICIOS	7.7	327.451	11,07%												
VOLUMEN DE NEGOCIOS (A.2)		2.242.888	75,84%												
TOTAL (A.1+ A.2)		2.956.762	99,98%	24,14%	0,00%								24,14%		
B. ACTIVIDADES NO ELEGIBLES SEGÚN LA TAXONOMÍA															
VOLUMEN DE NEGOCIOS		685	0,02%												
TOTAL (A + B)		2.957.447	100,00%	24,14%	0,00%										

12

NUESTROS
GRANDES HITOS EN
SOSTENIBILIDAD
Y PRÓXIMOS
PASOS



12. 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 y los próximos pasos que consideramos que van a contribuir a la creación de valor para todo el entorno en el que opera la compañía.

> PRINCIPALES HITOS

- Primera promotora inmobiliaria cotizada mundial en medir y publicar el impacto social de todas sus promociones. (Ver punto 5.4)
<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/nuestro-compromiso/medicion-del-impacto-social/>
- Primera promotora inmobiliaria nacional en medir su huella de carbono corporativa en 2021 y que ha conseguido reducirla un 22,10 % en 2022. (Ver punto 8.2)
- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en emitir un bono verde y en el primer ejercicio ya justificarlo. (Ver punto 11)
<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/sostenibilidad/informe-de-bono-verde/>
- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en alcanzar un acuerdo de colaboración público-privado para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su Área Metropolitana a través de la sociedad mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB). (Ver punto 5.3)
- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en realizar un análisis de riesgos climáticos de sus viviendas. (Ver punto 8.5)
- Primera promotora cotizada nacional en establecer una línea de negocio dedicada a la promoción de vivienda accesible.
- Promotora que más viviendas de protección social ha entregado en 2022 y que mas promociones tiene en curso de esta tipología de viviendas.
- Promotora inmobiliaria española que más promociones tiene certificadas con Breeam® a origen.
- Primera promotora inmobiliaria cotizada nacional en elaborar y hacer público su Plan Estratégico de Sostenibilidad. (Ver punto 3)
<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/sostenibilidad/plan-de-sostenibilidad/>

- Promotora inmobiliaria comprometida desde el inicio de su actividad con la transparencia de su información no financiera, publicando desde 2016 su Memoria de Sostenibilidad sin estar obligada a ello y verificada por un tercero independiente.

<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/sostenibilidad/memoria-de-sostenibilidad/>



Esto nos ha llevado a ser reconocida por Sustainalytics como una de las 50 mejores compañías del mundo en materia de sostenibilidad, batiendo a casi todas las empresas del IBEX 35, y como 2023 Top-Rated ESG Performer en el área Global, Región e Industria. <https://www.finanzas.com/esg/cotizada-esg/promotora-vence-ibex-35-en-esg/>

Pero nos falta mucho.

Pese a todos estos logros, aún tenemos mucho camino por recorrer, sobre todo a nivel sectorial. El objetivo de Neinor Homes no es ser un líder en sostenibilidad, sino un referente que facilite la mejora del sector en este ámbito y la competencia por las mejores prácticas en materia de Sostenibilidad, que aseguren una transición de la promoción inmobiliaria hacia un desarrollo sostenible.

Sabemos que en la actividad promotora intervienen muchos actores y factores, por lo que hay muchos resultados que no son los que nos gustaría que fueran y que tienen cierto recorrido de mejora. Por ello, desde aquí queremos expresar nuestras más sinceras disculpas por todas aquellas veces que no hemos estado a la altura en alguno de los ámbitos de nuestra actividad como la ejecución, plazos o atención al cliente...

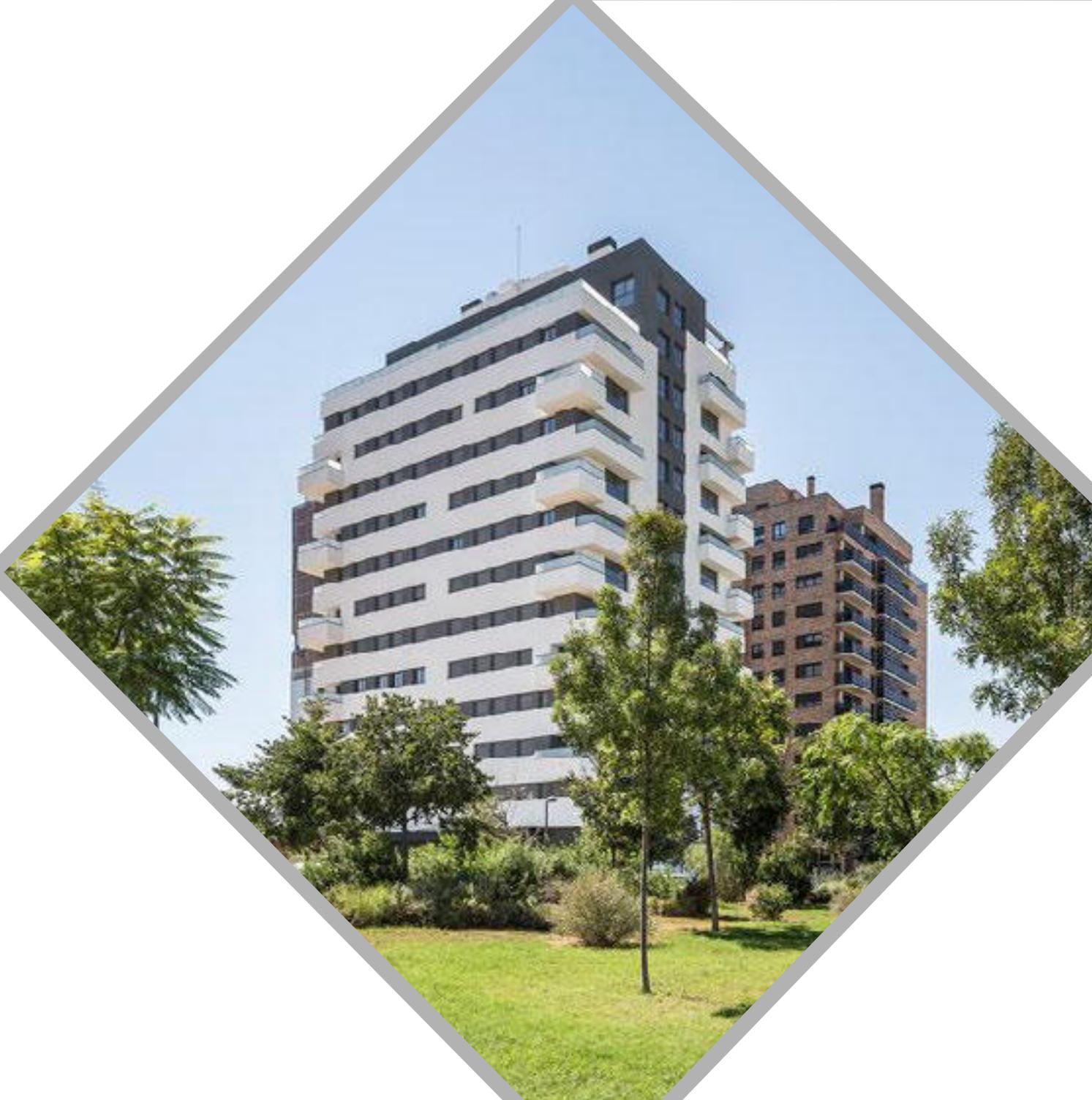
Alvaro Conde Herranz
Director de GRC,
Auditoría Interna y Sostenibilidad de Neinor Homes S.A.

> PRÓXIMOS PASOS

- Mejorar los procesos del área de Recursos Humanos.
- Mejorar en la atención del cliente (postventa).
- Desarrollar el Plan de Igualdad de la compañía.
- Mejorar los procesos de la compañía referentes a atención y ejecución de proyectos.
- Realizar la segunda medición impacto social de todas nuestras promociones.
- Buscar medios de construcción para intentar reducir el Alcance 3 de nuestra huella de carbono corporativa.
- Tener cada vez más promociones con la certificación energética A.
- Dar una guía a nuestros clientes de medidas a considerar, respecto a eficiencia energética y protección en la vivienda.
- Intentar cumplir con la taxonomía europea en todos los edificios que vayamos a tener en explotación e incrementar año a año el nivel de alineamiento a nivel global en todas nuestras promociones con independencia de cuál sea su destino.
- Participar en el análisis de los problemas de accesibilidad a la vivienda (ESADE).
- Ir creando comunidad y vías de desarrollo en áreas donde tengamos una alta concentración de producto (Alovera y Urduliz).
- Hacer ver a inversores que es una empresa que piensa en las personas y en el entorno, que tiene un retorno alto y que crea riqueza.

13

ACERCA DE ESTA MEMORIA



ALCANCE DE LA INFORMACIÓN

Neinor Homes presenta por séptima vez su Memoria de Sostenibilidad, en esta ocasión correspondiente al ejercicio 2022, 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 2022.

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 2022

INFORME ANUAL
DE GOBIERNO
CORPORATIVO 2022

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 2022 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, que si bien, 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. 2022 es el segundo año en el que esta Ley aplica a la compañía.

PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MEMORIA E IDENTIFICACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS

Neinor Homes trabaja para entender las necesidades y expectativas de sus grupos de interés, a través de un análisis de materialidad utilizando el estándar de informe GRI. La compañía evaluó tanto fuentes internas como externas para comprender sus necesidades y expectativas, basadas en su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Neinor Homes considera a sus grupos de interés como aquellos que están afectados directa o indirectamente por su actividad empresarial y que también puedan tener un impacto en ella. Entre estos grupos se incluyen inversores, clientes, empleados, proveedores y la sociedad en general. La empresa se enfoca en cumplir con las expectativas de sus grupos de interés y mejorar su desempeño en sostenibilidad.

La Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento (GRC) Auditoría Interna y Sostenibilidad es la encargada de coordinar el trabajo de diferentes áreas de la empresa y de garantizar la exactitud y exhaustividad de la información reportada en la Memoria. Dicho documento se publica junto con la información financiera del ejercicio para permitir a los grupos de interés evaluar su desempeño en relación con la información relevante de la empresa. El compromiso de Neinor Homes está enfocado en 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", Neinor Homes está alineada 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 sus progresos detallados en materia ESG.

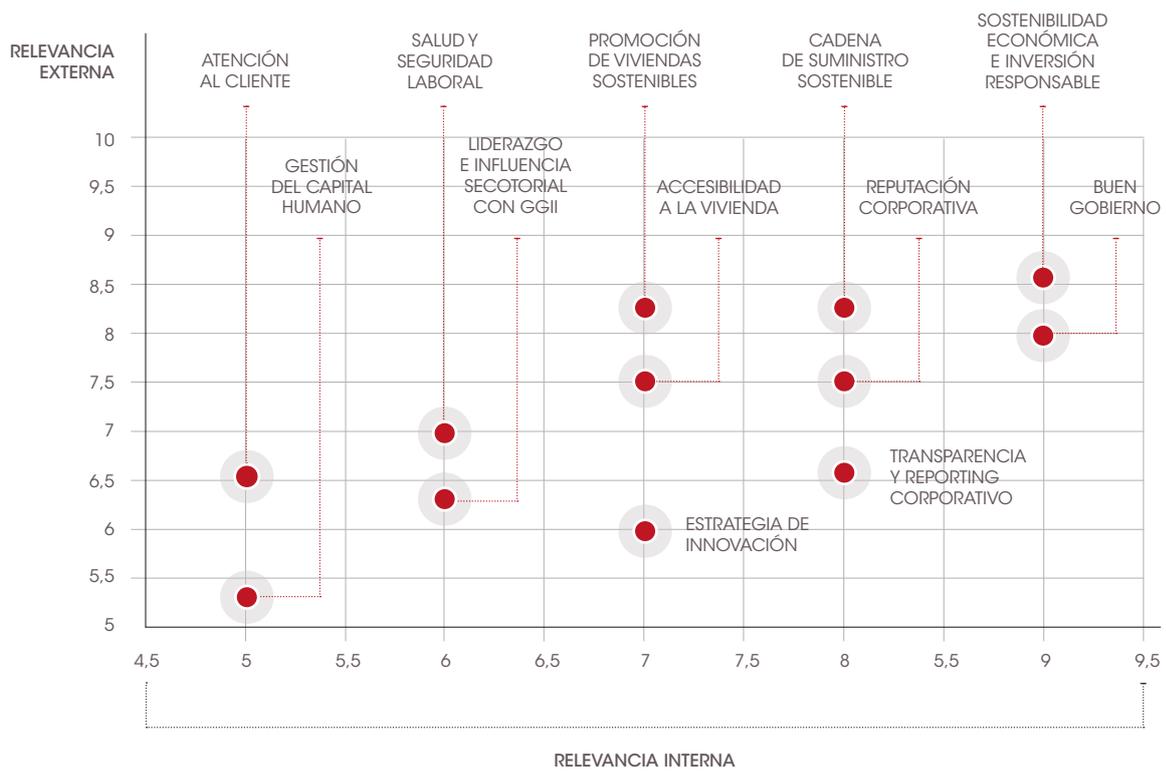
El compromiso con la sociedad, mejorando el problema de acceso a la vivienda, desarrollando y fomentando iniciativas de acción social y compromiso con las comunidades y en materia de derechos humanos, mejorando la seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes y escuchando activamente a nuestros grupos de interés.

> EL ANÁLISIS DE LA MATERIALIDAD PASO A PASO



> RELEVANCIA DE LOS ASUNTOS MATERIALES

MATRIZ DE MATERIALIDAD NEINOR HOMES

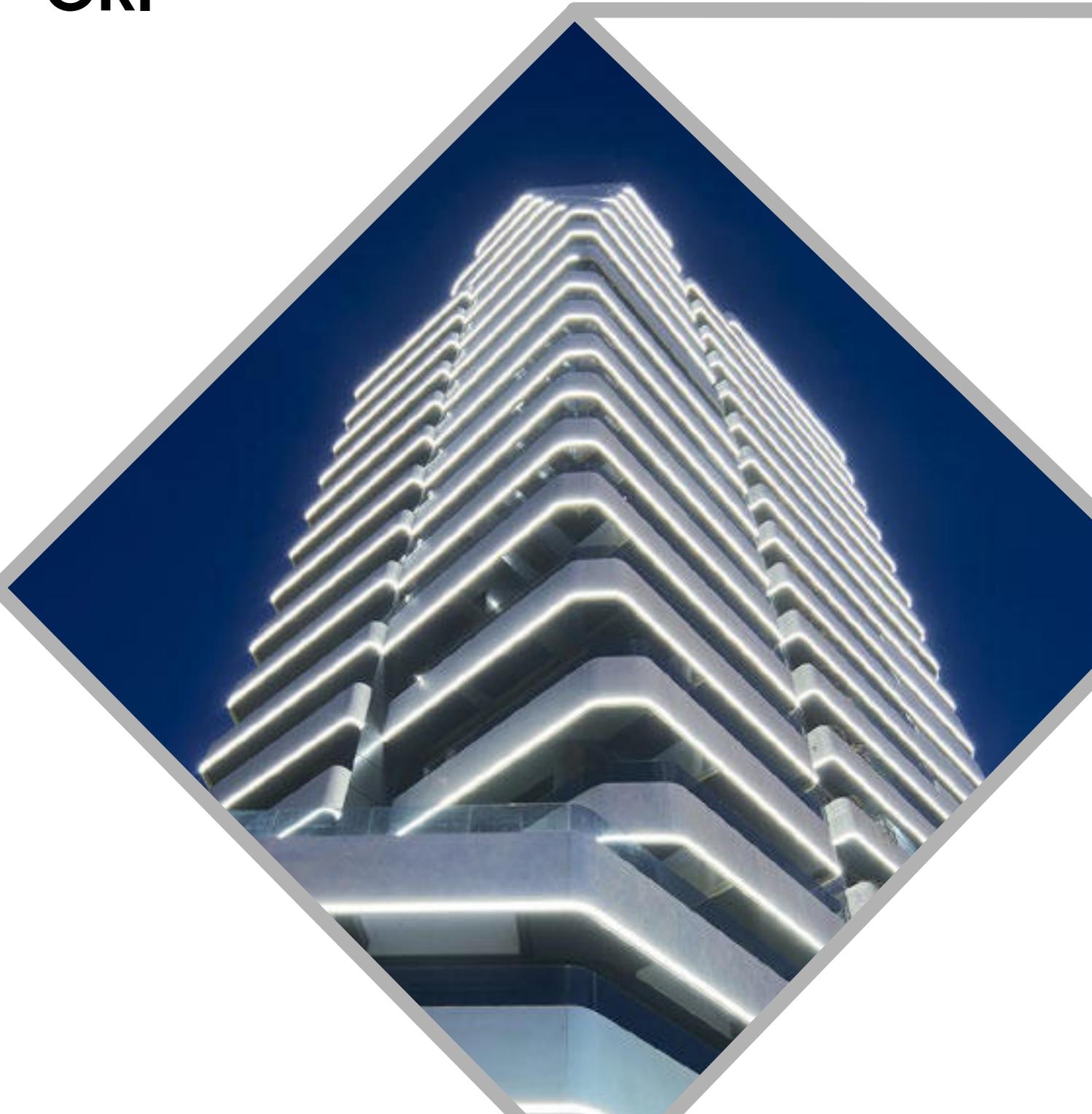


Como resultado de la valoración de la relevancia de los diferentes asuntos, se identificaron los que presentan una mayor relevancia para Neinor Homes. En la siguiente tabla se muestra la relación entre estos asuntos y los aspectos considerados por la Guía para la elaboración de Memorias de Sostenibilidad del *Global Reporting Initiative*:

ASPECTOS RELEVANTES PARA NEINOR HOMES	ASPECTOS GRI STANDARDS
Transparencia y reporting corporativo	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de la organización • Participación de los grupos de interés • Desempeño económico
Buen Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategia • Perfil de la organización • Cumplimiento Ambiental
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
Gestión del capital humano, atracción y retención del talento	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de la organización • Empleo, formación y enseñanza
Accesibilidad a la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda accesible • Derechos Humanos • Responsabilidad Social
Promoción de viviendas sostenibles	<ul style="list-style-type: none"> • Uso eficiente de recursos • Emisiones de gases de efecto invernadero • Desarrollo de productos sostenibles • Accesibilidad • Responsabilidad Social
Cadena de suministro responsable	<ul style="list-style-type: none"> • Prácticas de adquisición • Energía • Efluentes y residuos • Evaluación ambiental y social de proveedores

14

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	2-1,2-2, 2-6	N/A	P.6,15,16 ,20, 21, 22, 30, 37,41, 113-115, 139,140
	2-22		40, 47, 58, 63, 64
	2-1	N/A	Calle Ercilla nº24, Bilbao
Organización y estructura	2-9, 2-11, 2.10	Gov-Board	P.6, 56-62, 128
Presencia geográfica	2-1, 2-16	N/A	P.20, 22, 38, 86
Objetivos y estrategias	2-22	N/A	P.4, 5, 6, 37, 40, 47, 53, 58, 63, 64
Principales factores y tendencias que afectan a la evolución futura	2-22	N/A	P.4, 5, 6, 37, 40, 47, 53, 58, 63, 64, 170-72
ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE RIESGOS			
Descripción de las políticas que aplica la compañía	2-2, 3-1, 3-2 y 3-3	N	P.5, 6, 7
Resultados de las políticas que aplica la compañía	3-3	N/A	P.7, 176
Principales riesgos relacionados con cuestiones vinculados a las actividades de la compañía	N/A	N/A	P.7, 17,37, 64, 68, 69-74,135,145, 160
PERFIL DEL INFORME DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA			
Marco de Reporting utilizado	Estándares GRI, 101		P.174
Análisis de materialidad	3-1,3-2 y 3-3	N	P.174, 175, 176
Perfil del informe	2-4	N/A	137 - 140 No se ha reexpresado información relevante con respecto al año pasado
	2-3	N/A	Anual
	2-3	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	2-12, 308-2	N/A	P.12, 43-46, 68, 69 , 70, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 140-142
Procedimientos de evaluación o certificación ambiental	3-3	Cert-tot	p. 5, 97-104
Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	2-12	N/A	P.12, 43-46, 68, 69 , 70, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 140-142, 105-107
Aplicación del principio de precaución	2-23	N/A	P.43-46
Cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	2-27	N/A	No se han recibido multas ni sanciones en 2022

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	3-2 y 3-3	N/A	P.43-46, 98, 143, 152, 158, 160
ECONOMÍA CIRCULAR Y PREVENCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS			
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	3-2, 3-23 y 306-3	Waste - Abs	P.43-46 8.4 Sostenibilidad ambiental y salud en las viviendas
Acciones para combatir el desperdicio de alimentos			N/A
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	Water- Abs	P.43-46, 103, 104
Consumo de materias primas. Medidas para uso responsable	301-1	Waste _Abs	P.43-46, 103, 104
Consumo directo e indirecto de energía. Medidas para mejorar la eficiencia energética. Uso de energías renovables	302-1, 302-5	Elec - Abs	P.43-46, 103, 104
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	3-2 y 3-3	GHG-Dir-Abs GHG-Indir- Abs GHG Int	P. 91-95 8.5. Análisis de riesgos climáticos de nuestras viviendas,
BIODIVERSIDAD			
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad. Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	3.2 y 3-3	N/A	P.158, 160
CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL			
EMPLEO			
Número total y distribución de empleados por sexo, edad, país y clasificación profesional	2-6, 2-7 y 405-1b	Diversity - Emp	P5, 121-122, 129, 130
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo	2-7	N/A	P5, 121-122, 129, 130
Promedio anual de contratos indefinidos, temporales y a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	2,7	N/A	P5, 121-122, 129, 130
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	401-1	Emp - Turnover	P.129
Remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	2,20, 405-2	N/A	P. 124- 127

CONTENIDOS DE LA LEY 11/2018 IN	Estándar GRI utilizado	EPRA Sustainability Performance Measures	Referencia (Página)
Brecha Salarial	405-2	Diversity- Pay	P.124-127
Remuneración de puestos de trabajo	202-1	N/A	P.124-127
Remuneración media de consejeros y directivos	2-20 405-1 a, 405-2	Diversity - Emp	P.127
Implantación de medidas de desconexión laboral	3-2 y 3-3	N/A	P.132
Empleados con discapacidad	405-1.b	Diversity - Emp	P.128
ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO			
Organización del tiempo de trabajo	3-2, 2-30	N/A	P.132
Número de horas de absentismo	403-9a Lesiones por accidente laboral	H&S Emp Employee health and safety	P.9, 135 - 137
Medidas para facilitar la conciliación	401-3	N/A	P.132- 134
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	P.135- 136
Accidentes de trabajo (frecuencia y gravedad) desagregado por sexo ¹	403.9 b Lesiones por accidente laboral	H&S Emp	P.135
Enfermedades profesionales desagregadas por sexo ²			P.135
RELACIONES SOCIALES			
Organización del diálogo social	2-30	N/A	P.136, 137
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	2, 30	N/A	P.122
Balance de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y seguridad en el trabajo	403-1	N/A	P.122
FORMACIÓN			
Políticas implementadas en el campo de la formación	404-2	N/A	P.129,130, 131
Cantidad total de horas de formación por categorías profesionales ³	404-1	Emp-Training	P.9 y 131
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	2-1	N/A	P.27, 29, 31, 32, 35, 88, 108

⁽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	P.124, 125, 132-134
Planes de igualdad y medidas adoptadas para promover el empleo	405-1	Diversity - Emp	P.124, 125, 132-134
Protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo	405-1	Diversity - Emp	P.124, 125, 132-134
La integración y accesibilidad universal de las personas con discapacidad	405-1	Diversity - Emp	P.124, 125, 132-134
Política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	406-1	Diversity - Emp	P.124, 125, 132-134 En 2022 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	2-23	N/A	P.7, 9, 15, 56, 66-67, 123-124, 162
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	P.124, 125, 132-134
Denuncias por casos de vulneraciones de derechos humanos	406-1	N/A	En 2022 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	2-30, 102-3, 414-1	N/A	P.124, 125, 132-134
INFORMACIÓN RELATIVA A LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO			
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	2-23, 205-2, 205-3, 206-1, 415-1	Gov-Col	P.7, 56, 61, 64, 65, 67, 70, 75 En 2022 no se han detectado casos de corrupción. En 2022 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 2022 no se han identificado incumplimientos del Código Ético en relación a estos aspectos.
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	2-23, 205-3	N/A	P. 65, 76, 143, 144
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	201-1, 102-12	N/A	P. 28, 36, 39, 50

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	P.5, 36, 39
Impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y el territorio	413-1, 201-1	N/A	P.5, 36, 39
Relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades de diálogo con estos	2-29, 413-1	N/A	P.41, 152
Acciones de asociación o patrocinio	2-28	N/A	P.50, 51
SUBCONTRATACIÓN Y PROVEEDORES			
Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	308-1, 414-1	N/A	P. 113-115, 139-144
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental	2-6, 204-1, 308-1, 414-1	N/A	P. 113-115, 139-144
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de las mismas	308-2, 414-1, 414-2	N/A	P. 113-115, 139-144
CONSUMIDORES (NUESTROS CLIENTES)			
Medidas para la salud y seguridad de los consumidores	416-1, 417-1	H&S- Asset	P.4, 8, 47, 77, 81-85
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de las mismas	416-2; 418-1	H&S- Comp	P.86 En 2022 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	Neinor Homes solo opera en España.
	207-4b.vi, 201-1	N/A	
Impuestos sobre beneficios pagados	207-1, 207-2, 207-3	N/A	P.39
	207-4b.viii, 201-1	N/A	
Subvenciones públicas recibidas	201-4	N/A	P.39

INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO DE NEINOR HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2022

A los accionistas de Neinor Homes, S.A.:

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera Consolidado adjunto (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (en adelante Grupo Neinor Homes) que forma parte del Informe de Gestión del Grupo.

El contenido del EINF incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en los apartados "14. Contenidos GRI" y "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" incluidos en el EINF adjunto.

Responsabilidad de los administradores

La formulación del EINF incluido en el Informe de Gestión del Grupo Neinor Homes, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los administradores de Neinor Homes, S.A. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los Sustainability Reporting Standards de Global Reporting Initiative (estándares GRI) seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en los apartados "14. Contenidos GRI" y "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" del citado Estado.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINF.

Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las normas internacionales sobre independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica las normas internacionales de calidad vigentes y mantiene, en consecuencia, un sistema de calidad que incluye políticas y procedimientos relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de Información no Financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica" (NIEA 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades del Grupo Neinor Homes que han participado en la elaboración del EINF, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINF y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal del Grupo Neinor Homes para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.

- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2022 en función del análisis de materialidad realizado por el Grupo Neinor Homes y descrito en el apartado "13. Acerca de esta memoria" del EINF, considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2022.
- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2022.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2022 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los administradores y la Dirección.

Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF del Grupo Neinor Homes correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en los apartados "14. Contenidos GRI" y "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" del citado Estado.

Párrafo de énfasis

El Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles establece la obligación de divulgar información sobre la manera y la medida en que las actividades de la empresa se asocian a actividades económicas alineadas en relación con los objetivos de mitigación del cambio climático y adaptación al cambio climático por primera vez para el ejercicio 2022, adicional a la información referida a actividades elegibles exigida en el ejercicio 2021. El Grupo Neinor Homes no se encuentra obligado a divulgar la información anterior, si bien ha incluido de forma voluntaria por primera vez en el ejercicio 2022 en el EINF adjunto el apartado "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" en el que se incluyen los indicadores de sostenibilidad que propone el Reglamento de Taxonomía. En el EINF adjunto no se ha incluido información comparativa ni sobre la elegibilidad ni sobre el alineamiento. Adicionalmente, cabe señalar que los administradores del Grupo Neinor Homes han incorporado información sobre los criterios que, en su opinión, mejor

permiten dar cumplimiento a las citadas obligaciones y que están definidos en el apartado "11. Financiación sostenible y cumplimiento con la taxonomía europea" del EINF adjunto. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

DELOITTE, S.L.



Iñigo Urculo

22 de febrero de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/02199

SELLO CORPORATIVO: 36,00 EUR

Fecha de emisión de este documento

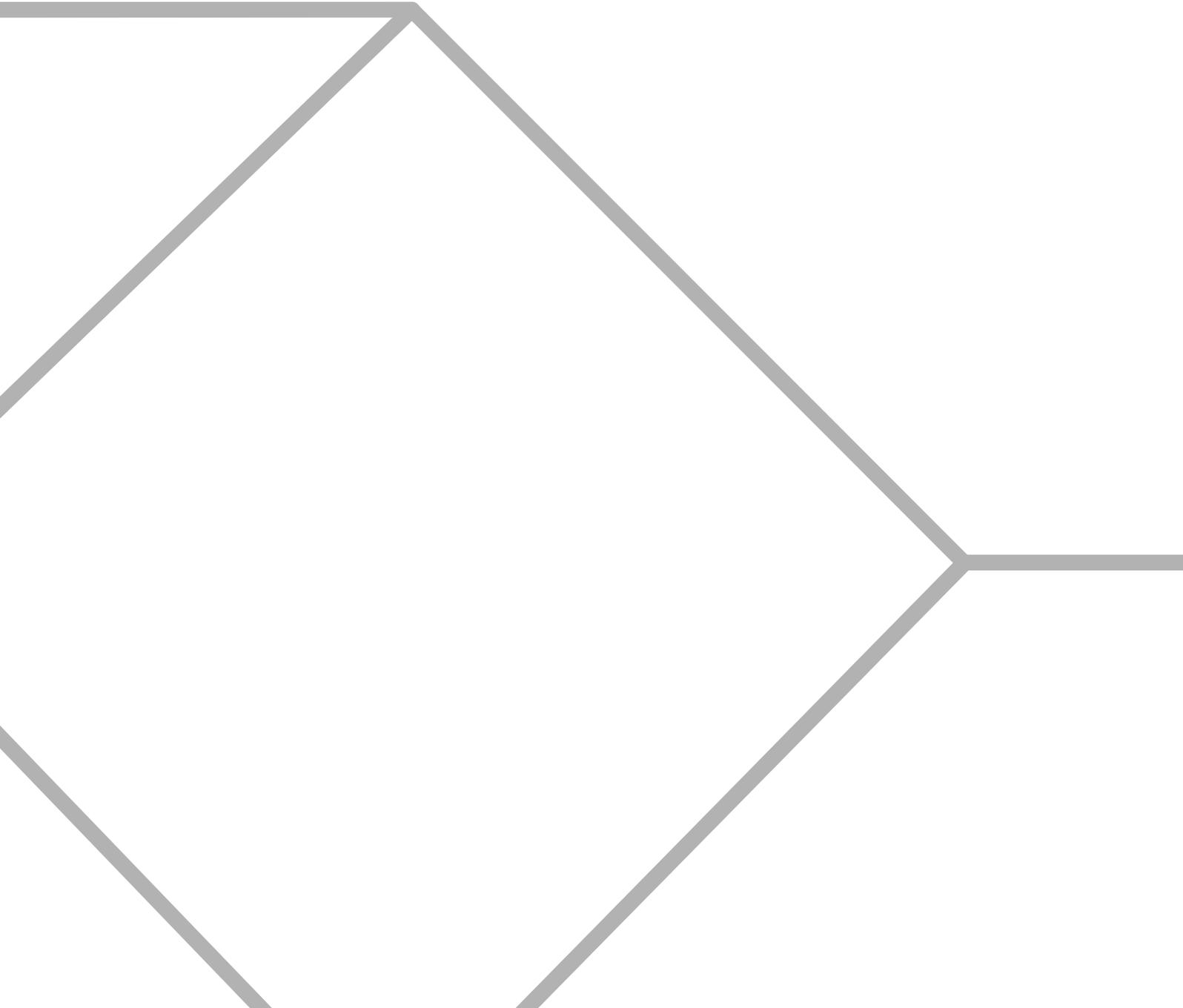


¡OS QUEREMOS!



Neinor

HOMES



Neinor Homes, S.A.

Informe del Auditor referido a la
"Información relativa al sistema de control
interno sobre la información financiera
(SCIIF)" de Neinor Homes, S.A.
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2022

22 de febrero de 2023

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA “INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)” DE NEINOR HOMES, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A los Administradores de Neinor Homes, S.A.:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 16 de febrero de 2023, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la “Información relativa al SCIIF” incluida dentro del apartado F) del Informe Anual del Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto de Neinor Homes, S.A., correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales consolidadas y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo) ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la *Guía de Actuación sobre el Informe del Auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del

mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 que se describe en la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la Entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) según se establece en la Circular 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y modificaciones posteriores, siendo la más reciente la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en el Grupo.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte al comité de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF del Grupo obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales consolidadas.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comité de auditoría y otras comisiones del Grupo a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.

6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE, S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Iñigo Úrculo

22 de febrero de 2023