

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de
2017, elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Neinor Homes, S.A. por encargo del Consejo de Administración

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Neinor Homes, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.a adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de Octubre y desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.

Alicia Izaga
26 de julio de 2017

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de
2017, elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera



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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.17	31.12.16	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30.06.17	31.12.16
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Activos intangibles		890	754	Capital social		790.050	729.297
Inmovilizado material	6	1.559	1.553	Prima de emisión		39.247	-
Inversiones inmobiliarias		10.527	12.893	Reserva legal		2.066	823
Activos financieros no corrientes		360	336	Reservas de la Sociedad Dominante		34.215	7.980
Activos por impuestos diferidos	12	-	-	Acciones propias		(1.386)	-
Total activo no corriente		13.336	15.536	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(118.044)	(108.145)
				Beneficios / (Pérdidas) consolidados del ejercicio		(21.360)	1.057
				Total patrimonio neto	9	724.788	631.012
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones a largo plazo	15	333	-
				Deudas con entidades de crédito	11	17.623	26.623
				Otros pasivos no corrientes		33	34
				Activos por impuestos diferidos	12	321	321
				Total pasivo no corriente		18.310	26.978
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	7	1.029.109	925.366	Provisiones	10	7.853	9.059
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	21.495	20.553	Deudas con entidades de crédito	11 y 14	311.390	277.068
Activos financieros corrientes		4	23	Otros pasivos financieros	2,d y 11	211	288
Administraciones Públicas deudoras	12	30.289	9.050	Deudas con Socio a corto plazo	11 y 14	3.071	3.071
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2,d	95.375	45.301	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	7	57.203	32.698
				Remuneraciones pendientes de pago		1.724	1.556
				Administraciones Públicas acreedoras		3.445	4.404
				Anticipos de clientes	12	61.613	29.695
Total activo corriente		1.176.272	1.000.293	Total pasivo corriente	7	446.510	357.839
TOTAL ACTIVO		1.189.608	1.015.829	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.189.608	1.015.829

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2017.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.17	30.06.16 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	13	125.856	120.216
Coste de las ventas	13	(146.417)	(100.068)
Gastos de personal	13	(23.137)	(5.865)
Dotación a la amortización	6	(365)	(282)
Servicios exteriores	13	(20.658)	(22.934)
Variación de las provisiones de tráfico	13	43.242	20.532
Otros Ingresos de explotación		2.796	1.982
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	403	4
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(18.280)	13.585
Ingresos financieros		-	292
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	11 y 14	(3.080)	(1.742)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(21.360)	12.135
Impuesto sobre las ganancias	12	-	(3.540)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(21.360)	8.595
Beneficio / (Pérdida) por participación (en euros):			
Básica	9	(0,074)	0,009
Diluida	9	(0,074)	0,009

(*) Información no auditada ni revisada. Incluido a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016**
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.17	30.06.16 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS		(21.360)	8.595
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		(21.360)	8.595
a) Atribuidos a la entidad dominante		(21.360)	8.595
b) Atribuidos a socios externos		-	-

(*) Información no auditada ni revisada, Incluido a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de Ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Societad Dominante	Valores propios	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado neto del ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	939.878	-	-	573	-	(28.971)	(70.866)	840.614
Aplicación del resultado del ejercicio:								
A reservas	-	-	823	7.407	-	(79.096)	70.866	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	8.595	8.595
Reducciones de capital (Nota 9)	(199.331)	-	-	-	(5.900)	-	-	(205.231)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	-	-	(21)	-	(21)
Saldo al 30 de junio de 2016 (*)	740.547	-	823	7.980	(5.900)	(108.088)	8.595	643.957
Aplicación del resultado del ejercicio:								
A reservas	-	-	-	-	-	-	(7.538)	(7.538)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducciones de capital (Nota 9)	(11.250)	-	-	-	5.900	-	-	(5.350)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(57)	-	(57)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	729.297	-	823	7.980	-	(108.145)	1.057	631.012
Aplicación del resultado del ejercicio:								
A reservas	-	-	1.243	11.186	-	(11.372)	(1.057)	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(21.360)	(21.360)
Ampliaciones de capital (Nota 9)	60.753	39.247	-	-	-	-	-	100.000
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(1.386)	-	-	(1.386)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	15.049	-	1.473	-	16.522
Saldo al 30 de junio de 2017	790.050	39.247	2.066	34.215	(1.386)	(118.044)	(21.360)	724.788

(*) Información no auditada ni revisada. Incluido a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016**
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.17	30.06.16 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		(21.360)	12.135
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	6	365	282
Variación de otras provisiones	6, 7 y 10	1.572	3.332
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(403)	(4)
Gastos financieros		3.080	1.742
Ingresos financieros		-	(292)
Recursos procedentes de las operaciones		(16.746)	17.195
Variación de capital circulante:			
Existencias	7	(106.163)	22.820
Deudores comerciales y otros activos corrientes	8	(22.187)	35.888
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		23.469	(13.143)
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		32.087	5.193
Impuesto sobre las ganancias pagado	12	-	(615)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		(89.540)	67.338
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de activos intangibles y tangibles		(351)	(570)
Intereses cobrados		-	292
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias	6	2.617	-
Cobros por enajenación de otros activos financieros corrientes y no corrientes		-	36
Pagos por otras inversiones financieras a largo plazo		(30)	(45)
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)		2.236	(287)
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	99.986	-
Amortización de instrumentos de patrimonio	9	-	(205.231)
Emisión de deuda con entidades de crédito	11	43.936	206.228
Amortización de deudas con entidades de crédito	11	(18.614)	(500)
Amortización de deudas con Socio	11 y 14	-	(98.465)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	11 y 14	(3.080)	(3.401)
Otros cobros/(pagos) relacionados con actividades de financiación	11	15.150	(22)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)		137.378	(101.491)
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)		50.074	(34.440)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		45.301	89.389
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		95.375	54.949

(*) Información no auditada ni revisada. Incluido a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2017

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad Dominante

La Sociedad Neinor Homes, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Durante el ejercicio 2017, la Sociedad se ha transformado 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 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 la 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., 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. Este contrato, que opera en condición de exclusividad, tendrá una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. El contrato podrá ser objeto de cancelación anticipada en una serie de supuestos ligados al cambio de control del adjudicatario del contrato a un competidor de Kutxabank, negligencia en la prestación del servicio o interrupción de los mismos durante más de 7 días, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, en caso de pérdida de control de Kutxabank de entidades adscritas al ámbito del presente contrato, existe opción de cancelación anticipada, si bien se regula la correspondiente indemnización por cancelación. Durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Kutxabank y Grupo Neinor Homes han firmado un contrato por el cual Grupo Neinor Homes ha procedido a aperturar cuentas bancarias cuya finalidad

será exclusivamente que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades Kutxabank, S.A. y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesoreras, de ahí que dichos saldos de tesorería que al 30 de junio de 2017 ascienden a 15 miles de euros no figuren registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado adjunto, no recogiendo asimismo en los estados financieros semestrales adjuntos los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dicho saldo.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se ha producido 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 así como se acordó la cancelación de las prendas de primer y segundo rango, sobre el 100% de las participaciones de la Sociedad Dominante, existentes al cierre del ejercicio 2016 y otorgadas a Grupo Kutxabank, una vez tiene lugar el pago del precio aplazado de la operación de compraventa con pago aplazado por parte de Neinor Holdings a Kutxabank del actual Grupo Neinor Homes, con los fondos obtenidos del proceso de salida a Bolsa.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por el Socio Único de la Sociedad el 28 de febrero de 2017.

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2. Bases de presentación de los estados semestrales resumidos consolidados

a) 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 cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 del Grupo fueron formuladas con fecha 24 de febrero de 2017 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2016, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 26 de julio de 2017, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Por lo anterior, para una adecuada

comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Durante el ejercicio 2017 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 los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados:

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

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 12 <i>Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas</i> (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 <i>Iniciativa desgloses</i> (publicada en enero de 2016)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (operaciones financieras, liquidez, etc.).	1 de enero de 2017

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2017

A la fecha de formulación de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque la 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:
NIIF 15 <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> (publicada en mayo de 2014) (*)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 31)	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018
NIIF 9 <i>Instrumentos financieros</i> (última fase publicada en julio de 2014).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018

(*) Las clarificaciones de NIIF 15 están pendientes de adopción.

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 <i>Arrendamientos</i> (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de arrendamientos (Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas)	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 <i>Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto</i> (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida.
Modificación a la NIIF 2 <i>Clasificación y valoración de pagos basados en acciones</i> (publicada en junio de 2016)	Diferentes modificaciones a la norma sobre pagos basados en acciones en relación a "vesting conditions" en pagos en acciones liquidables en efectivos, modificaciones de los términos y condiciones de los planes, liquidaciones en neto, etc.	1 de enero de 2018
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 <i>Contratos de seguros</i> (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("Overly Approach") o su exención temporal	1 de enero de 2018
<i>Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016</i> (publicada en diciembre de 2016) (*)	Pequeñas modificaciones en materia de NIIF 1, NIC 28 y NIIF 12.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 <i>Transacciones por anticipos en moneda extranjera</i> (publicada en diciembre de 2016)	Establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 <i>Reclasificación de inversiones inmobiliarias</i> (publicada en diciembre de 2016)	Guía ante operaciones con propiedades de inversión en las que hay un cambio de uso.	1 de enero de 2018
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamientos fiscales</i>	Clarificación sobre cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
NIIF 17 <i>Contratos de seguros</i>	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro. Reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero de 2021

(*) La clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor el 1 de enero de 2017.

A la fecha actual, el Grupo ya ha evaluado los impactos de las normas que resultaban aplicables a lo largo del ejercicio 2017, llegando a la conclusión de que no tienen impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas. Para las que entran en vigor a partir de 2018 y siguientes, el Grupo se encuentra realizando una evaluación preliminar, en especial de la NIIF 15 y NIIF 9, de los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, considerándose a la fecha actual que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos. Asimismo, la aplicación de la NIIF 16 se estima que no tendría un efecto relevante.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por Impuesto sobre Sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo Impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo, y considerando que el Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A. tributará bajo el régimen de consolidación fiscal en el ejercicio 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 12).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2017 (Notas 6 y 7).
3. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
5. El cálculo de provisiones.
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
7. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2017 no se han producido cambios significativos en dicha materia.



Al 30 de junio de 2017, el Grupo tiene prestados avales por valor 87.237 miles de euros (43.427 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), de los que 21.426 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (15.654 a 31 de diciembre de 2016) y 65.811 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (27.773 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2017 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 11.400 miles de euros (8.424 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Asimismo, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance incluye al 30 de junio de 2017 un importe de 5.588 miles de euros (1.124 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

Ni a 30 de junio de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción (Nota 7) 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 41.784 miles de euros a 30 de junio de 2017, que difiere de los importes anticipados (Nota 7) como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos.

e) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

La información comparativa a 30 de junio de 2016 se ha elaborado aplicando las mismas políticas contables que las empleadas a 30 de junio de 2017, no estando dicha información ni auditada ni revisada.

f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

h) Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2016.

i) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado 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.

j) Hechos posteriores

A la fecha de aprobación de estos estados financieros semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior adicional relevante.

3. Cambios en la composición del Grupo

Los principios de consolidación utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son consistentes con los utilizados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes.

4. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 no se han aprobado repartos de dividendos.

Adicionalmente, existen covenants asociados a cierta financiación suscrita por el Grupo que limita la distribución de dividendos en caso de que el patrimonio neto de la Sociedad Dominante sea inferior a 420 millones de euros y que el ratio "Deuda Financiera Neta/Patrimonio Neto Contable" sea inferior a 1,6.

5. Información por segmentos

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2017 y 2016 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.17	30.06.16	30.06.17	30.06.16	30.06.17	30.06.16	30.06.17	30.06.16	30.06.17	30.06.16
Ingresos:										
Ventas externas	84.436	76.833	27.426	30.638	13.994	12.745	-	-	125.856	120.216
Total ingresos	84.436	76.833	27.426	30.638	13.994	12.745	-	-	125.856	120.216

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.17	30.06.16	30.06.17	30.06.16	30.06.17	30.06.16	30.06.17	30.06.16	30.06.17	30.06.16
Resultados:										
Ventas externas	84.436	76.833	27.426	30.638	13.994	12.745	-	-	125.856	120.216
Coste de las ventas	(125.582)	(76.217)	(20.635)	(21.851)	-	-	-	-	(146.417)	(100.368)
Variación de las provisiones de tráfico-Aplicaciones de deterioro de existencias vendidas (**)	45.662	20.831	-	31	-	-	-	-	45.662	20.862
Resultado bruto del segmento	4.516	19.447	6.591	8.818	13.994	12.745	-	-	25.101	41.010
Gastos de personal	(934)	(1.417)	(4.483)	(2.910)	(2.324)	(1.538)	-	-	(7.741)	(5.865)
Gastos de personal - Plan de Incentivos (Notas 9 y 15)	-	-	(15.396)	-	-	-	-	-	(15.396)	-
Servicios exteriores	(9.022)	(14.151)	(9.513)	(6.193)	(2.123)	(2.590)	-	-	(20.658)	(22.934)
Variación de las provisiones de tráfico - Otros (**)	(2.420)	(330)	-	-	-	-	-	-	(2.420)	(330)
Otros ingresos de explotación	2.796	1.982	-	-	-	-	-	-	2.796	1.982
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	403	4	-	-	-	-	-	-	403	4
EBITDA	(4.661)	5.535	(22.801)	(285)	9.547	8.617	-	-	(17.915)	13.867
Resultado neto financiero y otros	-	-	(3.080)	(1.450)	-	-	-	-	(3.080)	(1.450)
Amortización	(365)	(282)	-	-	-	-	-	-	(365)	(282)
Resultado antes de impuestos	(5.026)	5.253	(25.881)	(1.735)	9.547	8.617	-	-	(21.360)	12.135
Gastos de personal - Plan de Incentivos (Nota 9)	-	-	15.063	-	-	-	-	-	15.063	-
Servicios exteriores (Nota 13.d)	-	-	2.100	-	-	-	-	-	2.100	-
Variación de las provisiones de tráfico - Otros (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto financiero y otros	-	-	3.080	1.450	-	-	-	-	3.080	1.450
Amortización	365	282	-	-	-	-	-	-	365	282
EBITDA AJUSTADO (*)	(4.661)	5.535	(5.638)	(285)	9.547	8.617	-	-	(752)	13.867

(*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección del Grupo y que no considera en su cálculo, principalmente, los deterioros o reversiones correspondientes a las existencias e inversiones inmobiliarias del Grupo que permanecen en stock al cierre del ejercicio.

(**) Véase variación de las provisiones de tráfico - existencias en la Nota 13.e. A efectos de mostrar de forma más precisa el resultado generado por las ventas de cada segmento se han separado los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante ambos periodos, de aquellos otros deterioros correspondientes a activos que siguen registrados en el balance consolidado del Grupo y del efecto correspondiente a variación de otras provisiones.

Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16
Balance de situación:										
Activos no corrientes	10.526	12.893	-	-	-	-	2.810	2.643	13.336	15.536
Activos corrientes	126.898	211.907	944.850	732.541	9.149	10.544	95.375	45.301	1.176.272	1.000.293
Total activo	137.424	224.800	944.850	732.541	9.149	10.544	98.185	47.944	1.189.608	1.015.829
Deuda financiera (*)	-	-	329.013	303.691	-	-	-	-	329.013	303.691
Otros pasivos no corrientes	394	355	193	-	100	-	-	-	687	355
Otros pasivos corrientes	16.199	9.295	113.935	60.821	1.338	3.045	3.648	7.610	135.121	80.771
Total pasivo	16.593	9.650	443.141	364.512	1.438	3.045	3.648	7.610	464.820	384.817

(*) "Deudas con entidades de crédito" no corriente y corriente.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro (Nota 13.e)	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2016	22.648	(591)	(9.164)	12.893
Adiciones/Dotaciones	-	(158)	-	(158)
Bajas/Aplicaciones	(3.824)	54	1.404	(2.366)
Trasposos de existencias (Nota 7)	136	-	(27)	109
Trasposos a existencias (Nota 7)	(21)	23	47	49
Saldos al 30 de junio de 2017	18.939	(672)	(7.740)	10.527

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2015	17.576	(328)	(6.238)	11.010
Adiciones/Dotaciones	-	(376)	(1.059)	(1.435)
Trasposos de existencias (Nota 7)	10.266	-	(3.876)	6.390
Trasposos a existencias (Nota 7)	(5.194)	113	2.009	(3.072)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	22.648	(591)	(9.164)	12.893

El resultado obtenido por las ventas de inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 ha ascendido a 403 miles de euros, registrado bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" (4 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias no difiere significativamente de su valor neto contable.

Es política del Grupo Neinor Homes contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 273 miles de euros (386 miles de euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016).

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el Grupo no poseía compromisos en firme de compra ni de venta sobre elementos de inversiones inmobiliarias.

7. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Terrenos y solares	683.223	582.585
Promociones en curso	239.124	172.121
Inmuebles terminados	163.656	271.966
Anticipos a proveedores	1.228	11
Menos - Pérdidas por deterioro (Notas 6 y 13.e)	(58.122)	(101.317)
	1.029.109	925.366

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 1.435 miles de euros (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se activaron intereses financieros por importe de 552 miles de euros).

Las adiciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 se corresponden, principalmente, con la compra de diversos solares y ascienden a 157.462 miles de euros. En este sentido, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2017 recoge un importe de 25.989 miles de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a la compra de un suelo, siendo su vencimiento en el corto plazo (11.875 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de varios suelos; habiéndose liquidado la totalidad del importe en el primer semestre de 2017).

Por otro lado, el Grupo ha entregado en 2017 una promoción en Madrid, otra en Cataluña y otra en Andalucía, y tiene 28 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al cierre del ejercicio.

Al 30 de junio de 2017 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 494.113 miles de euros (355.959 miles de euros al 31 de diciembre 2016) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 11).

Adicionalmente, el Grupo posee una línea de crédito cuyo límite asciende a 50.000 miles de euros, que se encuentra dispuesta en 47.721 miles de euros a 30 de junio de 2017, la cual se encuentra destinada a la financiación de compras de suelo. Dicho contrato no detalla la existencia de ningún activo específico incluido como garantía, si bien las disposiciones se asignan a activos previa autorización de la entidad, que se reserva el derecho a exigir la correspondiente garantía hipotecaria (Nota 11).

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 61.613 y 29.695 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016. El importe de venta equivalente a estas preventas asciende a 596.327 miles de euros al 30 de junio de 2017 (381.779 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Asimismo, con fecha 24 de abril de 2017 se ha comprometido la venta de varios activos correspondientes a diferentes promociones inmobiliarias, por importe de 25 millones de euros. El epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente incluye un importe de 5 millones de euros correspondiente al cobro anticipado en el momento de la firma del contrato de compraventa. La escritura de compraventa se ha perfeccionado en julio de 2017. A 30 de diciembre de 2016 se comprometió la venta de una promoción inmobiliaria, consistente en un complejo residencial bajo la calificación de "apartamentos turísticos" (conjunto de propiedad horizontal en condominio para su explotación vía la cesión temporal de uso de las viviendas amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, gestionadas por un operador turístico), por importe de 24.250 miles de euros sujeta a condiciones suspensivas, las cuales se han cumplido durante enero de 2017, razón por la cual la venta se ha perfeccionado en el presente ejercicio.

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de suelo.

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso. El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, así como durante el ejercicio 2016, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31.12.2015	138.819
Dotaciones	18.331
Reversiones	(53.966)
Trasposos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	(1.867)
Saldo a 31.12.2016	101.317
Dotaciones	2.420
Reversiones	(45.662)
Trasposos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	47
Saldo a 30.06.2017	58.122

A 30 de junio de 2017 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por un experto independiente. El valor neto de realización otorgado por Savills Consultoría Inmobiliaria, S.A. a los activos Development propiedad del Grupo a 30 de junio de 2017 asciende a 1.344 millones de euros, aproximadamente (1.120 millones de euros a 31 de diciembre de 2016), el cual incluye un activo que se encuentra clasificado como anticipos a proveedores.

Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo (Nota 5), 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 una evolución positiva de los 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 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave:

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	+1%	-1%	+1%	-1%	+5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(29.954)	31.016	21.280	(20.635)	104.126	(102.752)
Variación de valor neto contable (*)	-	684	-	-	2.301	-

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

Los modelos de valoración de Savills adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de crecimiento de precios y la expectativa es que siga inclinándose aún más dicha pendiente positiva. No obstante a ello, 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 una reducción de 20.635 miles de euros y 102.752 miles de euros, mientras que no supondría efecto alguno en el valor neto contable de los activos.

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Miles de Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Clientes y efectos comerciales a cobrar	12.460	16.519
Deudores Varios - Anticipos a acreedores	8.241	4.366
Deudores Varios -Prestación de servicios	1.120	1.223
Deterioro (Notas 5 y 13.e)	(326)	(1.555)
Total	21.495	20.553

El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" del cuadro anterior incluye fundamentalmente 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.L.U. que asciende a 9,149 miles de euros (10,544 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

El epígrafe "Deudores varios" del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (Notas 13.a y 14) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios por escrituraciones y gestión de impuestos de viviendas, así como de comercialización de promociones que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2017 y a 31 diciembre de 2016, los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 8.241 miles de euros y 4.366 miles de euros, aproximada y respectivamente.

9. Capital y reservas

a) Capital social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

Al 30 de junio de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.005.034 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.17	
	Miles de euros	
	% Participación inscritas	Total importe capital
Lone Star Capital Investments, S.A.R.L.	39,549%	312.457
FMR LLC	5,569%	43.998
Adar Capital Partners LTD	5,200%	41.083
Fidelity Investment Trust	5,013%	39.605
KSAC Europe Holdings, L.P.	4,199%	33.174
Gross Capital Management LLP	3,449%	27.249
Resto (Bolsa)	37,021%	292.484
	100%	790.050

(*) De acuerdo con la información más actualizada obtenida de la página web de la CNMV.

b) Evolución de la estructura de capital

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante Neïnor Homes, S.L.U. se ha transformado en Sociedad Anónima (operación formalizada en virtud de escritura otorgada el 1 de marzo de 2017 ante la 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 ha producido 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 ha procedido 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 Neïnor 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 ha realizado 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 hace 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 Neïnor Homes, S.A. queda representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

La operación de salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. ha supuesto la venta por parte de Neinor Holdings, S.L.U. de 37.018.320 acciones a un precio unitario de 16,46 euros por acción, ascendiendo su importe a un total de 609.321.547,20 euros.

Con la misma fecha de la admisión a Bolsa se ha suscrito un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 4.309.365 acciones de Neinor Homes, S.A. con la entidad Credit Suisse Securities (Europe) Limited como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

Antes de transcurrido el período de estabilización (30 días desde la admisión a cotización), el 24 de abril de 2017, el agente de estabilización ha ejercitado la opción de sobre-adjudicación o green shoe sobre 4.014.687 acciones, de tal forma que Neinor Holdings, S.L.U. ha recibido:

- 294.678 acciones de Neinor Homes, S.A.
- 66.081.748,02 euros, correspondientes al precio de admisión inicial de las 4.014.687 acciones sobre las que el agente de estabilización ha ejercitado la opción de sobre-asignación.

c) Beneficio/Pérdida por acción

El beneficio o la pérdida básica por participación se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	30.06.17	30.06.16
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(21.360)	8.595
Número medio ponderado de participaciones en circulación (miles de participaciones) (*)	288.327	939.878
Beneficio / (Pérdida) básica por participación (euros)	(0,074)	0,009

(*) Nota: número medio de participaciones, ajustado por la autocartera, en su caso.

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el beneficio y la pérdida diluida por participación del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

d) Aportaciones de socios

Como consecuencia del proceso de admisión a cotización de la Sociedad Dominante y con el fin de reconocer la labor desempeñada por sus directivos, el Consejo de Administración de Neinor Holdings, S.L.U. acordó durante febrero de 2017 un plan de incentivos para el CEO y cinco miembros del equipo directivo del Grupo Neinor Homes, que incluye compensaciones fijas y variables pagaderas parcialmente en efectivo y el resto en acciones del propio Grupo ostentadas por Neinor Holdings, S.L.U. Una parte de la compensación cuyo importe ha sido fijo se ha devengado como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad dominante (Exit bonus, fijo), por un total de unos 14 millones de euros, aproximadamente, de los que 5,1 millones han sido pagaderos en efectivo en el momento de la salida a Bolsa y el resto en acciones a un precio establecido. La otra parte es variable, pagadera en acciones, por un importe máximo total de 13,5 millones de euros, en un número a determinar en función de la cotización en cada uno de los tres aniversarios siguientes a la oferta pública de adquisición inicial de acciones y cuyo devengo se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertos incrementos anuales en la cotización en

el trimestre anterior a cada uno de los 3 aniversarios de la posible salida a bolsa, siendo la primera fecha de referencia la fecha de admisión a cotización en las Bolsas de Valores, sujeto en alguno de los casos a compromisos de tenencia mínimos y siendo posible el devengo de modo proporcional a las revalorizaciones de cotización obtenidas en determinadas circunstancias. No obstante, si en cualquier momento dentro de los tres años desde la posible salida a Bolsa el precio de las acciones experimentase un incremento del 152,09% con respecto al precio de salida a Bolsa (con ciertos ajustes), los beneficiarios tendrán derecho a percibir la totalidad de las acciones a las que podrían tener derecho bajo este plan de incentivos. En todo caso se establece que la remuneración les será entregada directamente por Neinor Holdings, S.L.U. Teniendo en cuenta que el pago de estos bonus fue concedido en su calidad de socio único en febrero de 2017 en el momento previo inmediato a su salida a cotización y que se diseñó conceptualmente para ser íntegramente asumido por Neinor Holdings, S.L.U. (Accionista Único de la Sociedad hasta su salida a Bolsa), el Grupo ha registrado (la parte fija) y continuará registrando (la parte variable) de acuerdo a su devengo la correspondiente aportación del accionista en el patrimonio neto consolidado con cargo a la cuenta de resultados en el epígrafe de gastos de personal, ascendiendo el importe registrado al 30 de junio de 2017 a 15.063 miles de euros. Para el registro contable de la parte variable se ha contado con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual, ante la ausencia de un período razonable de cotización a considerar como referencia de la propia Sociedad dominante, ha estimado que el valor razonable de la citada parte variable asciende a 8,1 millones de euros aproximadamente.

e) **Valores propios**

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.

Al 30 de junio de 2017 la Sociedad posee 76.441 acciones propias representativas del 0,0968% del capital de la Sociedad Dominante, siendo el precio medio de adquisición unitario de 18,12 euros.

10. Provisiones

a) **Provisiones corrientes**

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (Nota 13.d)	Otras Provisiones (Nota 13.d)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4.184	9.806	13.990
Dotaciones Netas	94	2.801	2.895
Aplicaciones	(2.242)	(5.584)	(7.826)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.036	7.023	9.059
Dotaciones Netas	4.916	887	5.803
Aplicaciones	(1.295)	(5.714)	(7.009)
Saldo al 30 de junio de 2017	5.657	2.196	7.853

Al 30 de junio de 2017 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 2 millones de euros (4,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2016), principalmente correspondientes a devoluciones de retenciones, reparaciones de defectos constructivos e impugnaciones de justiprecios en expropiaciones, así como una demanda de cuantía indeterminada por impugnación de licencias de obra, las cuales es posible que prosperen pero

que, en todo caso, y en virtud de los acuerdos alcanzados en virtud de la Operación Lion, serían cubiertos por el Grupo Kutxabank (Nota 1).

11. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2017	31.12.2016 (***)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Líneas de crédito (*)	17.623	26.623
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 14):		
Deuda por intereses	280	190
Préstamos hipotecarios (*)	225.508	204.374
Líneas de crédito (*)	56.315	65.611
Líneas de IVA (*)	14.926	6.893
Factoring de IVA	14.361	-
Otras deudas a corto plazo	211	288
Total	329.224	303.979
Vencimientos previstos:		
2017 (**)	15.417	35.267
2018	44.933	7.343
2019	190.281	249.792
2020	398	398
2021	398	398
2022 y siguientes	77.797	10.781
Total por vencimiento	329.224	303.979

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas incurridos en el periodo 2017 por importe de 3.492 miles de euros, de los cuales 598 miles de euros se han imputado a resultados bajo el epígrafe "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2017 (5.178 y 1.088 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2016).

(**) Existen 17,5 millones de euros correspondientes a pólizas de crédito ligados a promociones cuyo vencimiento podrá ser prorrogado hasta el ejercicio 2019.

(***) Se ha introducido una reclasificación de 2.805 miles de euros entre el capítulo "Líneas de crédito" y el capítulo "Préstamos hipotecarios" respecto a las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 para que la información comparativa sea acorde a la naturaleza de la deuda.

Adicionalmente, el Grupo mantiene una deuda a corto plazo con su anterior Socio Único, Neinor Holdings, S.L.U., por importe de 3.071 miles de euros (Nota 14).

Deudas con entidades de crédito a largo plazo

Este epígrafe incluye una línea de crédito destinada a dotar de liquidez adicional al Grupo, para la operativa ordinaria del mismo no vinculada directamente a la adquisición de suelos, contratada por la Sociedad Dominante del Grupo durante el ejercicio 2016 con un límite de 30 millones de euros, cuya fecha de vencimiento última es el ejercicio 2019. Dicha línea de crédito se encuentra totalmente dispuesta, estando registrado el importe restante de la línea de crédito en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del pasivo corriente del balance, al estar establecido que el límite de la misma se rebaje en 9 millones de euros durante el ejercicio 2018 y 18 millones de euros durante el ejercicio 2019. Durante el primer semestre de 2017 el límite se ha visto rebajado en 3 millones de euros.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha cedido, en garantía del buen fin y total reembolso de dicha línea de crédito los derechos de crédito consistentes en los pagos en virtud del contrato de administración y gestión de activos suscrito con Kutxabank, S.A. el 14 de mayo de 2015.

Asimismo, en dicho contrato figuran como acreditados todas las Sociedades pertenecientes al Grupo Neinor Homes, todas ellas con responsabilidad solidaria.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios" del cuadro anterior por importe de 225.508 miles de euros al 30 de junio de 2017 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, en el ejercicio 2017 y 2016, encontrándose los citados suelos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos, devengan un tipo de Interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido en los ejercicios 2017, 2018 y 2019, a excepción de 13 préstamos promotores cuyo vencimiento último es de 2044 a 2049.

En la mayor parte de dichos préstamos, determinadas sociedades del Grupo actúan como garantes solidarios.

Concretamente, el Grupo ha contratado 9 nuevos préstamos hipotecarios durante primer semestre de 2017 de los que se ha dispuesto un importe de 27.415 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de 4 préstamos contratados durante el ejercicio 2016, estableciéndose su vencimiento para los ejercicios 2049-2050.

Líneas de crédito

En relación a las líneas de crédito, el Grupo formalizó en el ejercicio 2016 siete nuevas líneas de crédito con un límite de 47.705 miles de euros, que al 30 de junio de 2017 se ha visto reducido a 27.000 miles de euros. Al 30 de junio de 2017 dicha líneas de crédito se encuentran dispuestas en 26.456 miles de euros, de los que 17.623 miles de euros figuran registrados a largo plazo.

Con fecha 15 de junio de 2015 el Grupo firmó una póliza de crédito con una entidad financiera con un límite de 30.000 miles de euros y vencimiento el 15 de diciembre de 2016, el cual fue novado durante el ejercicio 2016 ampliando el límite a 50.000 miles de euros y el vencimiento a 2019 para la financiación del pago del precio aplazado correspondiente a la compra de suelos, debiendo ser justificados por parte del Grupo todas las disposiciones llevadas a cabo en la misma por medio de una solicitud de disposición de la póliza de crédito firmada por el Grupo donde se especifica el importe a solicitar así como la descripción del inmueble objeto de adquisición. El importe dispuesto a 30 de junio de 2017 asciende a 47.721 miles de euros que figuran registrados a corto plazo dada la naturaleza inmobiliaria de la línea (48.611 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Dicha línea de crédito conlleva el compromiso por parte del Grupo Neinor Homes de constituir garantías hipotecarias por requerimiento de la entidad financiera de primer rango a favor de la misma para garantizar el crédito hasta un importe de 25 millones de euros. No habiendo tenido lugar dicho requerimiento no ha tenido lugar a 30 de junio de 2017, los Administradores consideran que la misma se encuentra adscrita a las promociones que está financiando.

Los gastos de formalización de deuda asociados a estas líneas de crédito ascienden a 597 miles de euros a 30 de junio de 2017.

Líneas de IVA

Adicionalmente, dicho epígrafe recoge al 30 de junio de 2017 el saldo dispuesto de un crédito recibido por el Grupo, para la financiación del IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos, el cual fue recibido en 2015 y novado un año adicional a su vencimiento en el ejercicio 2016, estando,

por tanto, su vencimiento establecido en 2017 y que devenga un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito asciende a 15 millones de euros, encontrándose el mismo dispuesto por importe de 14.926 miles de euros al 30 de junio de 2017 (6.893 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). En garantía de la devolución de esta financiación, se constituyó un derecho de prenda a favor de las entidades financiadoras con relación a los créditos que en virtud del IVA soportado en estas operaciones se deriven para la Administración Pública (Nota 12).

Factoring de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo ha firmado 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, encontrándose dispuesta por importe de 14.361 miles de euros al 30 de junio de 2017. 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 nueva financiación externa suscrita por el Grupo durante el ejercicio 2016 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:

- Reducción del patrimonio neto de la Sociedad Dominante por debajo de 425 millones de euros.
- 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", el cual debe de ser inferior a un rango situado entre el 45-50%, en función de cada entidad financiera.
- 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 30 de junio de 2017.

Otros

Existen saldos dispuestos incluidos en los apartados anteriores por importe de 47.643 miles de euros otorgados por parte de una entidad financiera vinculada al Grupo según los criterios indicados en la Nota 14. Dicho importe se corresponde íntegramente con préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming a 30 de junio de 2017, cuyo límite asciende a 42.184 miles de euros a dicha fecha.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2017 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El Grupo ha procedido al pago de gastos financieros durante el primer semestre del ejercicio 2017 por importe de 3.080 miles de euros tras haber abonado 764 miles de euros de gastos de formalización

de deuda (de los cuales, 487 miles de euros han sido registrados con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio 2017, figurando 276 miles de euros neteando la deuda financiera del Grupo registrada en el balance de situación consolidado) y 1.435 miles de euros de gastos financieros han sido activados como existencias (Nota 7).

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 1% y 2,5%. El coste medio de la deuda calculado para el ejercicio 2017 asciende a 2,15%, aproximadamente.

Al 30 de junio de 2017 las sociedades del Grupo tenían líneas y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 2.973 miles de euros (9.671 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 y se reproducen en el Informe de gestión que forma parte de estos Estados Financieros Semestrales Consolidados.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

Con motivo a salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. y pérdida de participación por parte de Neinor Holdings, S.L.U. se ha producido la ruptura del Grupo Fiscal. Con fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados se producirá la aprobación de la composición del nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A., y cuya tramitación con la Hacienda se realizará en el corto plazo. El Grupo Fiscal tributará en régimen de consolidación fiscal con efectos a 1 de enero de 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Por su parte, Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U. tributan bajo el régimen general de tributación individual de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2017 aplicando la normativa fiscal vigente. No obstante, si como consecuencia de reformas en materia fiscal se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presentan con posterioridad a dicha aprobación.

La cuenta a pagar resultante de la estimación del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2017 se registra en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.



Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	30.06.17				31.12.16			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	29.411	-	2.922	-	8.158	-	3.753
Créditos fiscales	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	790	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	-	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	277	-	-	-	267
Pasivo por impuesto diferido	-	-	321	-	-	-	321	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	878	-	246	-	102	-	364
	-	30.289	321	3.445	-	9.050	321	4.404

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse al régimen de prorrata especial regulado en el artículo 105 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.

Con fecha 28 de junio de 2017 le han sido notificadas 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 2016
- 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.

Los Administradores de la Sociedad Dominante junto con sus asesores fiscales consideran que para los impuestos no inspeccionados y abiertos a inspección, se han practicado adecuadamente las liquidaciones, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal dado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros resumidos intermedios a 30 de junio de 2017. Adicionalmente, si de las inspecciones abiertas correspondientes a los ejercicios anteriores a la Operación Lion se derivase sanción alguna, en virtud de los acuerdos alcanzados en la compraventa, estas serían cubiertas por el Grupo Kutxabank (Nota 1), a excepción de un importe de hasta 3 millones de euros establecido como franquicia, que será cubierto por Grupo Neinor Homes.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle total de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 5, conjuntamente con la información por segmentos.

b) Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	30.06.17	30.06.16
Coste de ventas	146.417	100.068
Terrenos y solares	12.901	1.552
Promociones en curso y edificios terminados	133.516	98.516

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.17	30.06.16
Sueldos, salarios y asimilados	21.670	4.750
Indemnizaciones	103	183
Seguridad Social	1.249	854
Otros gastos sociales	115	78
Total	23.137	5.865

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016 ha sido de 221 y 157 personas, respectivamente. La distribución por categorías del número de personas empleadas al 30 de junio de 2017 y 2016 es la siguiente:

	30.06.17			30.06.16		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	50	94	144	38	77	115
Titulados medios	44	18	62	36	16	52
Resto	8	7	15	7	6	13
Total	102	119	221	81	99	180

Al 30 de junio de 2017, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3.

d) Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	30.06.17	30.06.16
Arrendamientos y cánones	391	408
Reparaciones y conservación	895	1.605
Servicios profesionales independientes	7.897	10.028
Transportes	2	-
Primas de seguros	139	302
Servicios bancarios	121	7
Publicidad y comercialización	2.490	1.040
Suministros	137	136
Otros servicios exteriores	1.419	1.435
Tributos (Nota 10)	7.167	7.973
Total	20.658	22.934

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.

Asimismo, el epígrafe "Servicios exteriores" incluye un importe de 2,1 millones de euros correspondientes a los gastos del proceso de salida a Bolsa.

e) Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros - Ingreso/ (gasto)	
	30.06.17	30.06.16
Variación de los deterioros de existencias-	45.662	20.862
Aplicaciones de Deterioros de existencias vendidas (Notas 5 y 6)	45.662	20.862
Variación de las provisiones de tráfico - Otros	(2.420)	(330)
Deterioro de existencias e Inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)	(2.420)	(330)
Total variación de las provisiones de tráfico	43.242	20.532

14. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los socios, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (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 entidad vinculada la entidad financiera Banco de Santander, S.A. en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero de la entidad financiera 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 "Hudson Advisors Spain, S.L." y "1810 Capital Investments, S.L.", por su vinculación a socios y administradores.

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2017	Miles de Euros					
	Ingresos		Gastos			
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.a)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.b)	Servicios exteriores (Nota 13.d)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
Otras sociedades vinculadas- Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	1.049	
Hudson Advisors Spain, S.L.	-	-	-	-	-	
1810 Capital Investments, S.L.	-	737	-	-	-	
IDOM, S.A	-	-	-	82	-	
	-	737	-	82	1.049	

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2016	Miles de Euros					
	Ingresos		Gastos			
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.a)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.b)	Servicios exteriores (Nota 13.d)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
Acionistas- Neinor Holdings, S.L.	-	-	-	-	503	
Otras sociedades vinculadas- Banco de Santander, S.A.	-	-	5	-	152	
Hudson Advisors Spain, S.L.	-	-	-	476	-	
	-	-	5	476	655	

El desglose de las operaciones realizadas es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.
- Los servicios devengados al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2017 obedecen a la facturación de diversos gastos de obra incurridos por el Grupo.

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 11 en relación deuda financiera.

A continuación se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

30 de junio 2017

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con Socios a corto plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar
Accionistas-							
Neinor Holdings, S.L.U.	-	3.071	-	-	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-							
Banco Santander, S.A.	35.443	-	47.643	-	-	-	-
Hudson Advisor Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	1.340	1.205
	35.443	3.071	47.643	-	-	1.340	1.205

31 de diciembre 2016

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con Socios a corto plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar
Accionistas-							
Neinor Holdings, S.L.U.	-	3.071	-	-	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-							
Banco Santander, S.A.	22.901	-	64.633	-	-	-	-
Hudson Advisor Spain, S.L.	-	-	-	13	149	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	7	-	1.675	-
	22.901	3.071	64.633	20	149	1.676	-

El saldo con Neinor Holdings, S.L.U. a 30 de junio de 2017 se corresponde con la cuenta a pagar a relativa al Impuesto de Sociedades referente al régimen de Consolidación Fiscal en el que tanto el Grupo Neinor Homes como el anterior Socio Único tributan conjuntamente (Nota 12), por importe de 3.071 miles de euros (3.071 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). Su liquidación se producirá en diciembre de 2017.

15. Información legal relativa al Consejo de Administración y al personal directivo

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 30 de junio de 2017 los Administradores de la Sociedad Dominante han recibido una retribución por su condición de administradores por importe de 78 miles de euros (a 30 de junio de 2016 no habían percibido retribución alguna).

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2017 asciende a 63 miles de euros (54 miles de euros en el ejercicio 2016).

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 al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (una persona), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		30.06.17			30.06.16		
		Retribuciones fijas y variables	Acciones	Total	Retribuciones fijas y variables	Acciones	Total
30.06.17	30.06.16						
13	11	1.566	15.396	16.962	1.379	-	1.379

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, durante el ejercicio 2017 se aprobó un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, para unos 40 empleados clave, aproximadamente, incluyendo entre ellos a los miembros del comité de dirección y el CEO, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (2017-2019, 2018-2020 y 2019-2021) en los cuales las métricas de medición de cumplimiento son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, con un coeficiente corrector a la baja del 10% al cumplimiento de las métricas anteriores en caso de la evolución de la media del ratio Loan to Value (LTV) en exceso sobre un ratio objetivo, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus hasta un 150%. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el incentivo que se le atribuya en el plan (en rangos entre 10 y 250 miles de euros), el precio de las acciones para cada trienio (media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo) y por el cumplimiento de objetivos (entre un 0% y un 150%). Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta durante un año para el CEO y para los miembros del Comité de Dirección, si bien se podrá producir la venta de acciones para llevar a cabo el pago de impuestos asociado a dicha remuneración. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo es asumido por el propio Grupo Neinor Homes, habiéndose devengado al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017 un importe de 333 miles de euros.



INFORME DE GESTIÓN

Del periodo de seis meses terminado el 30 de Junio de 2017

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

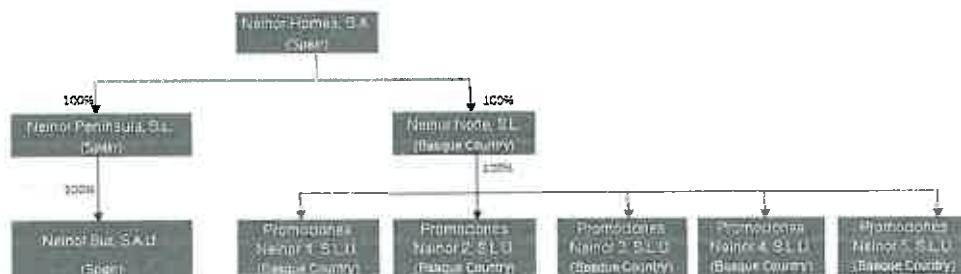
El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte 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.A. 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.A. 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

El 29 de marzo de 2017 se produce la salida a bolsa de Neinor Homes con una capitalización inicial de en torno a los 1.300 millones de euros

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

A continuación se adjunta 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 3 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.

A 30 de junio de 2017 la cartera de suelo de la compañía está conformada de 172 parcelas con un total de 10.672 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en las cuatro principales regiones de actividad del Grupo, que son: Madrid, Cataluña, País Vasco y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción como de subsiguientes operaciones de compraventa durante los años 2015, 2016 y 2017.

El 31 de marzo de 2017 el Grupo cerró la compra de un suelo finalista en Valencia con una edificabilidad de casi 7.000 m² y apto para construir 54 viviendas.

El 22 de junio de 2017 el Grupo cerró la compra de un suelo finalista en Valencia con una edificabilidad de más de 50.000 m2 y apto para construir más de 400 viviendas.

El 28 de junio de 2017 el Grupo cerró la compra de un suelo finalista en Madrid y Málaga con una edificabilidad de más de 70.000 m2 y apto para construir más de 650 viviendas.

Con esta compra el Grupo acumula en 2017 una inversión por valor de 157,5 M€. En concreto, desde enero la Sociedad ha adquirido suelo finalista ubicado en Cataluña (Sit-ges, Girona, y Sabadell), Andalucía (Mairena de Aljarafe y Casares), Madrid, Málaga y Valencia. Todos y cada uno de los suelos superan los objetivos de rentabilidad promotora fijados por el Grupo.

B) Línea de negocio "Legacy":

Actividad consistente en la desinversión de los activos no estratégicos adquiridos en la Transacción.

Esta cartera está segmentada en tres principales tipologías de activos: i) producto terminado granular, ii) producto terminado restos promociones obra nueva y iii) activos singulares, entre los cuales se incluyen naves industriales, hoteles, locales, oficinas y suelos por debajo del tamaño mínimo de desarrollo o bien situados en zonas no estratégicas del Grupo.

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. Este contrato de "servicing" tiene una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de 1 año.

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.

A nivel de estructura organizativa, la Sociedad tiene un Consejo de Administración y tres comités: Comité de Auditoría y Control, Comité de Nombramientos y Retribuciones, y Comité de Inversión de Terrenos – Land Investment Committee –.

Durante el primer semestre de 2017, se han reunido en dos ocasiones de forma presencial (25 de enero -fecha del último Consejo con su composición anterior y 26 de abril -fecha del primer Consejo con su composición actual) y 4 veces por escrito y sin sesión (28 de febrero, 6 de marzo, 8 de marzo).

Entre los acuerdos más relevantes adoptados por el Consejo y los Comités durante el primer semestre de 2017 destacan la aprobación del plan de negocio, del plan de incentivos a largo plazo, la solicitud de admisión a negociación bursátil de las acciones de Neinor Homes, la aprobación de los Reglamentos del Consejo, de la Junta General de Accionistas, de las Comisiones y del Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores, el nombramiento de nuevos consejeros, la distribución del importe máximo de remuneración anual de los consejeros y la modificación de los órganos de administración de las sociedades filiales y la estructura de poderes.



2. Evolución y resultado de los negocios – Magnitudes significativas

Durante el primer semestre del 2017, el Grupo ha registrado unos ingresos por ventas de viviendas de 125.856 miles de euros obteniendo un margen bruto de 25.101 miles de euros y un EBITDA Ajustado de (752) miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo a 30 de junio de 2017 alcanza 1.189.608 miles de euros, el patrimonio neto 724.788 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 464.820 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de legacy ha supuesto unas ventas de 84.436 miles de euros, con un margen bruto de 4.516 miles de euros, lo que supone un 5% de margen. Le sigue en volumen development, con una cifra de negocio de 27.426 miles de euros y un margen de 6.591 miles de euros, obteniendo un margen bruto del 24%. Por último, la línea de negocio servicing ha registrado una cifra de negocio de 13.994 miles de euros.

De las ventas del legacy, 84.436 miles de euros, corresponden a casi 1.171 unidades principales, localizadas principalmente en el sur de España.

Las ventas de development se deben principalmente a la finalización y entrega de 3 promociones: *La Catalana R10* con unas ventas de 11.382 miles de euros, *Las Salinas* con unas ventas de 6.875 miles de euros y *Mostoles III los alerces* con unas ventas de 7.311 miles de euros por un total de 27.426 miles de euros (93% del total Development).

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.4Bn€ de activos gestionados (9.784 miles de euros, 70%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 63.6M€ (3.380 miles de euros, 24%), y otros ingresos (829 miles de euros, 6%).

EBITDA

El EBITDA de los primeros seis meses del ejercicio 2017 ha alcanzado (17.915) miles de euros, principalmente debido a los gastos asociados a la salida a bolsa (MIP y LITP / Costes IPO: 17.160 miles de euros), siendo el EBITDA Ajustado de (752) miles de euros. Adicionalmente, si se ajustara el 50% del gasto devengado a junio por los IBIs, sobre el EBITDA Ajustado del Grupo se alcanzaría un importe de 1.613 miles de euros.

Por líneas de negocio, Servicing presenta un EBITDA de 9.547 miles de euros, lo que supone un margen sobre ventas del 68,2%. Development presenta un EBITDA de (22.801) miles de euros y Legacy presenta un EBITDA de (4.661) miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado del primer semestre de 2017 ha alcanzado (21.360) miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 30 de Junio 2017 alcanza 464.820 miles de euros comparado con 384.817 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 (lo que supone un incremento de 80.003 miles de euros) debido principalmente a las nuevas formalizaciones de préstamos durante el primer semestre de 2017.

La posición de endeudamiento al 30 de junio de 2017 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 29% LTC y 20% LTV.

Deuda Financiera 30.06.2017

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a junio de 2017 registra 329 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 75 millones de euros (de los cuales 17 millones de euros están registrados a largo plazo).
- Líneas de financiación de Suelo y capex: 228 millones de euros
- Líneas de IVA: 29 millones de euros

Evolución a futuro de la deuda

El objetivo a medio-largo plazo (previsiblemente en 2020/2021) de Neinor Homes es enfocar el endeudamiento únicamente a la financiación de Capex y no superar valores de LTV de aproximadamente un 20%, y de NFD/Equity del 40%.

3. Cuestiones relativas al medioambiente 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 30 de junio de 2017 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 221 personas lo que supone un incremento del 30% respecto al periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 (170 personas). La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas es la siguiente:

	30.06.2017			31.12.2016		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	50	94	144	51	83	134
Titulados medios	52	25	77	48	16	64
Total	102	119	221	99	99	198

4. Liquidez y recursos de capital

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

En este primer semestre del año 2017 destaca la financiación, principalmente de suelo y corporativa, del Grupo, la cual asciende en balance a un total de 329.013 miles de euros, principalmente con Grupo Kutxabank, Banco Sabadell, Banco Santander, Bankinter y CaixaBank.

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.

En cuanto al año 2017 la perspectiva es la de formalizar financiación de tipo promotor ya comprometida en 2016 con el pool de entidades bancarias por un importe que superará los 247 millones de euros.

5. Principales riesgos e incertidumbres

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

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

La mayoría de los préstamos y créditos del balance de situación del Grupo están indexados al índice de referencia Euribor.

Exposición al riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de solvencia

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

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 30 de junio de 2017 no han ocurrido acontecimientos de 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 segundo semestre del año 2017

Las grandes líneas de actuación del Grupo para 2017 se centran en:

Línea de negocio "Development"

- Continuar con la actividad de adquisición de suelo finalista para incrementar el banco de suelo, principalmente centrado en las áreas estratégicas comentadas anteriormente, pero también monitorizando nuevas potenciales zonas de expansión. Se está observando una creciente competencia proveniente tanto de promotores locales como de nuevos actores en el mercado, si bien, las barreras de entrada en este sector son mayores que en el pasado, dado que las entidades financieras son muy selectivas con la concesión de financiación para la compra de suelo.
- Mantener la intensidad en la actividad en lanzamiento de nuevas promociones. De esta forma a las 59 promociones que teníamos lanzadas a cierre de H1 2017 se añadirán otras 15 promociones durante el 2017, duplicando el volumen de promociones activas.
- Monitorización de las 28 obras en curso con las que se cerró H1 2017, más la licitación y contratación de 20 nuevas obras en H2 2017.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas alcanzado en el primer semestre de 2017, que terminó con de 1.797 viviendas preventadas, 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 cuya fecha de fin de obra está prevista para 2017, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Legacy"

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar el portfolio en su gran mayoría en el ejercicio 2017.
- A nivel de márgenes, el Grupo tiene una previsión conservadora mostrando un impacto prácticamente neutro.
- Los ingresos provenientes de esta desinversión se destinarán principalmente a fondear la adquisición de nuevo suelo para la línea de negocio Development.

Línea de negocio "Servicing"

- Mantener el nivel de satisfacción del cliente.
- Cumplimiento de los KPIs establecidos entre las partes. Principalmente a nivel de entrada de nuevos activos bajo gestión, gestión administrativa de los activos inmobiliarios, puesta en comercialización y venta de los mismos.

8. Actividades de I+D+i

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

9. Acciones propias

Desde la salida a Bolsa y hasta el 30 de junio de 2017, la Sociedad ha adquirido un total de 76.441 acciones propias que ascienden a un importe de 1.385.684,61 euros.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

El Grupo prepara sus estados financieros 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 + Variación de las provisiones de Tráfico - Aplicaciones de deterioro de existencias vendidas.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del resultado o margen bruto en la Nota 5 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. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo.

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

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

EBITDA:

Definición: Resultado o margen bruto + Gastos de personal + Servicios exteriores + Variación de las provisiones de tráfico – Otros + Otros ingresos de explotación.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA en la Nota 5 de los estados financieros consolidados.

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

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

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

EBITDA Ajustado

Definición: Resultado antes de impuestos + Gastos de personal (Plan de Incentivos-MIP) + Servicios Exteriores (Gastos salida a Bolsa) + Variación de las provisiones de tráfico – Otros + Resultado neto financiero y otros + Amortización.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA Ajustado en la Nota 5 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 que no representa caja y los deterioros de existencias, inversiones inmobiliarias e insolvencias con el fin de eliminar el efecto de la variabilidad asociado a estos epígrafes. Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección del Grupo y que no considera en su cálculo, principalmente, los deterioros o reversiones correspondientes a las existencias e inversiones inmobiliarias del Grupo que permanecen en stock al cierre del ejercicio.

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

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA Ajustado 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 5 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) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo – 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:

	<u>30-Jun-17</u>
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	17.623
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	311.390
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo - pago aplazado de sueltos	25.989
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible	53.591
Deuda financiera neta	301.411

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 presenta comparativa con la del período anterior.

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

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos.

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:

	<u>30-Jun-17</u>
Deudas financiera neta	301
Valor de mercado de los activos	1.521
LTV	20%

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	<u>30-Jun-17</u>
Deudas financiera neta	301
Existencias	1.029
Inversiones inmobiliarias	10
LTC	29%

