

# **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 2022, 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 2022, 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 2022 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 2.1 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 2021. 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 2022 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 2022. 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.



Iñigo Úrculo

27 de julio de 2022

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
(Miles de Euros)

	1.823. Notas explicativas	30.06.22	31.12.21 (*)	305.109 PATRIMONIO NETO Y PASIVO	910.025 Notas explicativas	30.06.22	31.12.21 (*)
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>							
Fondo de comercio		4.470	4.473			786.776	799.886
Activos intangibles		11.591	9.079			63	3.493
Activos por derecho de uso	11	1.351	2.058			6.209	5.570
Inmovilizado material	6	6.405	6.223			37.875	64.920
Inversiones inmobiliarias	7	106.544	105.632			(60.608)	(40.205)
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	14	601	601			1.565	1.565
Participaciones en negocios conjuntos	14	5.982	6.000			101.770	5.123
Activos financieros no corrientes		7.740	8.279			37.294	103.033
Activos por impuesto diferido	12	94.678	98.319			910.944	943.385
<b>Total activo no corriente</b>		<b>239.362</b>	<b>240.664</b>			<b>913.438</b>	<b>944.496</b>
				Total patrimonio neto	9		
						657	659
						43.324	44.815
						298.192	298.261
						6.280	5.130
						<b>348.433</b>	<b>348.865</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>							
Existencias	7	1.195.533	1.322.683			48.838	56.048
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	61.520	70.733			168.065	213.946
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo		8.923	8.914			6.298	6.391
Activos financieros corrientes		5.690	5.906			2.057	175
Administraciones Públicas deudoras		12.040	8.164			223.998	255.319
Periodificaciones a corto plazo	12	448	-			13.818	32.254
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		299.947	309.644			98.517	109.214
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.584.101</b>	<b>1.726.044</b>			<b>561.592</b>	<b>673.347</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.823.463</b>	<b>1.966.708</b>			<b>1.823.463</b>	<b>1.966.708</b>
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2022.

**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 2022 Y 2021**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.22	30.06.21 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	13	388.399	322.536
Coste de las ventas	13	(284.296)	(235.708)
Gastos de personal	13	(18.154)	(13.588)
Dotación a la amortización	6	(1.874)	(2.728)
Servicios exteriores	13	(30.325)	(22.366)
Variación de las provisiones de tráfico	13	750	2.121
Otros ingresos de explotación		1.141	244
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	3	54	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	3	3.279	11.585
Diferencia negativa en combinación de negocios	3	-	142
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>58.974</b>	<b>62.238</b>
Ingresos financieros		215	1.632
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	11 y 14	(11.289)	(7.242)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(161)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		17	-
Participación en beneficios (pérdidas) de negocios conjuntos		(17)	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>47.739</b>	<b>56.628</b>
Impuesto sobre las ganancias	12	(10.488)	(11.983)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>37.251</b>	<b>44.645</b>
<b>Atribuible a la Sociedad Dominante</b>		<b>37.294</b>	<b>44.683</b>
<b>Atribuible a Intereses minoritarios</b>		<b>(43)</b>	<b>(38)</b>
<b>Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):</b>			
Básica	9	0,501	0,583
Diluida	9	0,501	0,583

(\*) Presentado exclusivamente 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 2022.

**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 2022 Y 2021**  
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.22	30.06.21 (*)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS</b>		<b>37.251</b>	<b>44.645</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		-	-
<b>PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>		-	-
<b>PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>37.251</b>	<b>44.645</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante		<b>37.294</b>	<b>44.683</b>
b) Atribuidos a socios externos		<b>(43)</b>	<b>(38)</b>

(\*) Presentado exclusivamente 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 2022.

**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 2022 Y 2021**  
(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Acciones propias	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado neto del ejercicio	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020 (*)</b>	790.050	39.247	4.773	66.211	(51.115)	(1.561)	(57.112)	70.120	285	860.898
Aplicación del resultado del ejercicio:										
A reservas	-	-	797	7.071	-	-	62.252	(70.120)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.584)	50.740	-	-	44.683	(38)	44.645
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	(46.156)	-	-	(3.307)	(6.596)	(1.130)	-	-	-	-
Otros movimientos (Nota 9)	55.992	1.456	-	-	-	-	-	-	1.003	47.418
Distribución de dividendos	-	(37.210)	-	-	-	-	-	-	-	(37.210)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021 (*)</b>	799.886	3.493	5.570	65.391	(6.971)	(2.691)	5.140	44.683	1.250	915.751
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	58.350	(140)	58.210
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(471)	(33.234)	-	-	-	-	(33.705)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	-	-	4.256	(17)	-	-	4.240
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021 (*)</b>	799.886	3.493	5.570	64.920	(40.205)	1.565	5.123	103.033	1.111	944.496
Aplicación del resultado del ejercicio:										
A reservas	-	-	639	5.747	-	-	96.647	(103.033)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	37.294	(43)	37.251
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	1.426	1.426
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	-	38	(21.263)	-	-	-	-	(21.225)
Distribución de dividendos	(13.110)	(3.430)	-	(32.830)	860	-	-	-	-	(48.510)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	786.776	63	6.209	37.875	(60.608)	1.565	101.770	37.294	2.494	913.438

(\*) Presentado exclusivamente 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 2022.

**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 2022 Y 2021**  
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.22	30.06.21 (*)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		47.739	56.628
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	6	1.874	2.728
Variación de otras provisiones	6, 7 y 10	8.849	(1.897)
Deterioros y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		54	
Gastos financieros		11.289	7.242
Ingresos financieros		(215)	(1.632)
Deterioros y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		161	-
Plan de incentivos		242	(61)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	3	(3.279)	(11.585)
Diferencia negativa en combinación de negocios	3	-	(142)
		<b>66.714</b>	<b>51.281</b>
<b>Variación de capital circulante:</b>			
Existencias	7	129.492	(13.035)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	8	4.537	(2.569)
Acreeedores comerciales y otros pasivos corrientes		(60.449)	33.529
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		(10.697)	1.659
Pago impuesto sobre las ganancias		(8.413)	(1.520)
		<b>121.184</b>	<b>69.345</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)</b>			
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Adquisición/(venta) de activos intangibles y tangibles	6	(3.948)	208
Adquisición de inversiones inmobiliarias		-	(52.525)
Cobros por otras inversiones financieras		764	3.908
Pagos por otras inversiones financieras		-	(7.176)
		<b>(3.184)</b>	<b>(55.585)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)</b>			
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación:</b>			
Emisión deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros		67.169	461.713
Amortización de deudas con entidades de crédito	11	(115.440)	(394.795)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	11 y 14	(11.074)	(6.412)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto		(19.842)	(10.971)
Pagos por dividendos		(48.510)	(37.210)
		<b>(127.697)</b>	<b>12.325</b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)</b>			
<b>Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		<b>(9.697)</b>	<b>26.085</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo de combinación de negocios - Flujo de efectivo por actividades de inversión		309.644	270.213
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>		<b>299.947</b>	<b>315.329</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



## **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 2022

### **1. Naturaleza y actividad de la Sociedad Dominante**

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

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de entidades dependientes con idéntico objeto social y que constituyen, junto con ella, el Grupo Neinor Homes (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Neinor Homes”), habiéndose admitido a cotización sus acciones en el mercado secundario oficial durante el ejercicio 2017. Consecuentemente, la Sociedad Dominante está obligada a elaborar, además de sus cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como informes financieros semestrales tanto para la Sociedad Dominante como para el Grupo consolidado de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por 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. Para este contrato, que opera en condición de exclusividad, se fijó una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. Este contrato ha finalizado en mayo del ejercicio 2022, sin que la falta de esta renovación haya impactado significativamente en los objetivos planteados por el Grupo.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, para lo cual, se obtuvieron los correspondientes

waivers/ aprobaciones de las entidades financieras de las que había recibido algún tipo de financiación para que esta no fuera objeto de cancelación anticipada.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 12 de abril de 2022.

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**

### ***2.1 Bases de presentación***

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 del Grupo fueron formuladas con fecha 23 de febrero de 2022 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, 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 2021, 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 27 de julio de 2022, 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 2021. 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 2021.

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 2021.

### ***2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera***

Durante el ejercicio 2022 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas

por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, sin que hayan tenido un impacto significativo:

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

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

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:

**(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2022**

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

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 – Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023

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

### 2.3 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 2021.

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 los Grupos Fiscales encabezados por Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U. de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre y en el

Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, respectivamente, 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 2022, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas (Nota 7).
3. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 6).
5. El importe de determinadas provisiones (Nota 10).
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 12).
7. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal (Nota 13.3).
8. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 11).
9. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos.

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. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2021.

#### **2.4 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 2021 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha (Nota 12). Durante los seis primeros meses de 2022 no se han producido cambios significativos en dicha materia.

Al 30 de junio de 2022, el Grupo tiene prestados avales por importe de 157.324 miles de euros (121.280 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), de los que 56.696 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (50.536 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y 100.628 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (70.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han entregado un aval de 3 millones de euros al existir una demanda en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 12).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2022 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 44.238 miles de euros (54.815 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) 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 estado de situación financiera resumido consolidado incluye al 30 de junio de 2022 un importe de 38.704 miles de euros (45.685 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

Ni a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 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 49.417 miles de euros a 30 de junio de 2022 (39.958 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), 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.

### **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, no existiendo operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancia en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

### **2.6 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 2022.

### **2.7 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.

### **2.8 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 2022, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2021.

### **2.9 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, entendiéndose 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.

### **2.10 Hechos posteriores**

A la fecha de formulación de estos estados financieros resumidos consolidados semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior 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 2021.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes:

Con fecha 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. ha aprobado el proyecto común de fusión de Neinor Península S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 filiales del subgrupo Quabit como Sociedades absorbidas. Tanto Neinor Península S.L.U., como las Sociedades absorbidas son Sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se ha llevado a cabo mediante la absorción de las Sociedades absorbidas por Neinor Península, S.L.U., con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que ha adquirido, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades absorbidas. El objetivo último de la fusión es racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2021, con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos consolidados, esta fusión no ha tenido efecto alguno, al tratarse de una reestructuración societaria.

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

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

y consiguiente coordinación y supervisión de la ejecución de las obras. Los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado que el registro de la operación se ha realizado bajo la modalidad de compra de activos, al carecer la sociedad adquirida de procesos, procedimientos organizados, cuya aplicación resulte en la obtención de un producto, ni de personal propio para la ejecución de los mismos. En este sentido, la práctica totalidad del activo de la sociedad adquirida corresponde al coste del suelo entregado por Neinor Sur, S.A.U.

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

#### **4. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio**

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de abril de 2022 aprobó el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y/o a otras aportaciones de socios por un importe máximo de 50 millones de euros, pagadero durante el ejercicio 2022, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de la distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. En este sentido, con fecha 29 de abril de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo en efectivo con reducción del capital social y con cargo a la reserva de prima de emisión y aportaciones de socios de 0,65 euros por cada acción con derecho a percibirlo. El pago del referido dividendo ha tenido lugar en mayo de 2022.

#### **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 2021 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos, no habiéndose producido 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 2022 y 2021 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Development (***)		Rental		Gestión de activos – Servicing y Otros / Corporativo		Legacy		Total Grupo	
	30.06.22	30.06.21	30.06.22	30.06.21	30.06.22	30.06.21	30.06.22	30.06.21	30.06.22	30.06.21
<b>Resultados:</b>										
Ventas externas	376.294	306.609	3.505	2.127	7.950	12.539	650	1.261	388.399	322.536
Coste de las ventas	(283.734)	(234.627)	-	-	-	-	(562)	(1.081)	(284.296)	(235.708)
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>92.560</b>	<b>71.982</b>	<b>3.505</b>	<b>2.127</b>	<b>7.950</b>	<b>12.539</b>	<b>88</b>	<b>180</b>	<b>104.103</b>	<b>86.828</b>
Gastos de personal	(12.903)	(7.944)	(2.827)	(596)	(2.423)	(3.123)	(1)	(210)	(18.154)	(11.873)
Gastos de personal – Incentivos (Notas 9 y 15)	-	(1.166)	-	-	-	(515)	-	(34)	-	(1.715)
Servicios exteriores	(25.302)	(18.205)	(2.249)	(1.087)	(2.503)	(2.777)	(271)	(297)	(30.325)	(22.366)
Variación de las provisiones de tráfico	(40)	2.121	(53)	-	843	-	-	-	750	2.121
Otros ingresos de explotación	1.011	244	50	-	80	-	-	-	1.141	244
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	-	3.279	11.585	-	-	-	-	3.279	11.585
Diferencia negativa en combinación de negocios	-	142	-	-	-	-	-	-	-	142
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-	-	-	-	54	-	54	-
<b>EBITDA</b>	<b>55.326</b>	<b>47.174</b>	<b>1.705</b>	<b>12.029</b>	<b>3.947</b>	<b>6.124</b>	<b>(130)</b>	<b>(361)</b>	<b>60.848</b>	<b>64.966</b>
Resultado neto financiero y otros	(2.047)	(3.821)	(913)	(333)	(8.275)	(1.456)	-	-	(11.235)	(5.610)
Amortización	(1.523)	(1.943)	(296)	-	-	(541)	(55)	(244)	(1.874)	(2.728)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>51.756</b>	<b>41.410</b>	<b>496</b>	<b>11.696</b>	<b>(4.328)</b>	<b>4.127</b>	<b>(185)</b>	<b>(605)</b>	<b>47.739</b>	<b>56.628</b>
Resultado neto financiero y otros (**)	2.047	3.944	913	333	8.275	1.456	-	-	11.235	5.733
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	(3.279)	-	-	-	-	-	(3.279)	-
Amortización	1.523	1.943	296	-	-	541	55	244	1.874	2.728
<b>EBITDA AJUSTADO (*)</b>	<b>55.326</b>	<b>47.297</b>	<b>(1.574)</b>	<b>12.029</b>	<b>3.947</b>	<b>6.124</b>	<b>(130)</b>	<b>(361)</b>	<b>57.569</b>	<b>65.089</b>
Gastos de personal – Incentivos (Nota 9)	-	1.166	-	-	-	516	-	34	-	1.716
Gastos de reestructuración de personal (Nota 13.3)	84	469	1	-	851	-	-	-	936	469
IBIS	978	1.773	76	-	-	-	4	7	1.058	1.780
Gastos de crecimiento (Nota 13.4)	695	797	-	-	-	-	-	-	695	797
<b>EBITDA AJUSTADO (*)</b>	<b>57.083</b>	<b>51.502</b>	<b>(1.497)</b>	<b>12.029</b>	<b>4.798</b>	<b>6.640</b>	<b>(126)</b>	<b>(320)</b>	<b>60.258</b>	<b>69.851</b>

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

(\*\*) En la línea "Corporativo" se incluyen los gastos financieros derivados del bono por importe de 7 millones de euros.

(\*\*\*) Incluye bajo el segmento "Development" un importe de 3.508 miles de euros a 30 de junio de 2022 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (289 miles de euros a 30 de junio de 2021), con un coste de ventas de 3.385 miles de euros (283 miles de euros a 30 de junio de 2021).

Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

	Development		Rental		Gestión de activos – Servicing		Otros / Corporativo		Legacy		Total Grupo	
	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21
<b>Balance de situación:</b>												
Activos no corrientes	24.103	22.677	111.669	110.107	-	-	103.590	107.880	-	-	239.362	240.664
Activos corrientes	1.275.464	1.399.483	1.134	1.000	2.370	8.499	299.947	311.227	5.185	5.835	1.584.101	1.726.044
<b>Total activo</b>	<b>1.299.567</b>	<b>1.422.160</b>	<b>112.803</b>	<b>111.107</b>	<b>2.370</b>	<b>8.499</b>	<b>403.537</b>	<b>419.107</b>	<b>5.185</b>	<b>5.835</b>	<b>1.823.463</b>	<b>1.966.708</b>
Deuda con entidades de crédito no corriente	-	-	43.324	44.815	-	-	-	-	-	-	43.324	44.815
Deuda con entidades de crédito corriente	166.430	209.601	1.619	461	-	-	16	3.884	-	-	168.065	213.946
Otros pasivos no corrientes	4.242	3.006	6.317	6.494	-	-	294.550	294.550	-	-	305.109	304.050
Otros pasivos corrientes	386.590	442.914	1.727	2.746	2.772	687	1.990	12.676	448	378	393.527	459.401
<b>Total pasivo</b>	<b>557.262</b>	<b>655.521</b>	<b>52.987</b>	<b>54.516</b>	<b>2.772</b>	<b>687</b>	<b>296.556</b>	<b>311.110</b>	<b>448</b>	<b>378</b>	<b>910.025</b>	<b>1.022.212</b>

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022

	Miles de Euros			
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
<b>Coste:</b>				
SalDOS al 31 de diciembre de 2021	7.922	3.712	120	11.754
Adiciones	1.072	137	161	1.370
Bajas	(186)	(117)	(281)	(584)
<b>SalDOS al 30 de junio de 2022</b>	<b>8.808</b>	<b>3.732</b>	<b>-</b>	<b>12.540</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
SalDOS al 31 de diciembre de 2021	(3.128)	(1.813)	-	(4.941)
Dotaciones	(612)	(229)	-	(841)
Bajas	136	101	-	237
<b>SalDOS al 30 de junio de 2022</b>	<b>(3.604)</b>	<b>(1.941)</b>	<b>-</b>	<b>(5.545)</b>
<b>Deterioro de valor</b>				
SalDOS al 31 de diciembre de 2021	(590)	-	-	(590)
<b>SalDOS al 30 de junio de 2022</b>	<b>(590)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(590)</b>
<b>SalDOS netos al 30 de junio de 2022</b>	<b>4.614</b>	<b>1.791</b>	<b>-</b>	<b>6.405</b>

**Periodo de 6 meses terminado el 31 de diciembre de 2021**

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

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

A 30 de junio de 2022 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 2.341 miles de euros (1.212 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

**7. Existencias**

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Terrenos y solares	473.397	486.986
Promociones en curso	592.007	442.437
Inmuebles terminados	132.234	391.651
Anticipos a proveedores	13.507	21.328
Menos - Pérdidas por deterioro	(15.612)	(19.719)
	<b>1.195.533</b>	<b>1.322.683</b>

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 1.630 miles de euros (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se activaron intereses financieros por importe de 4.866 miles de euros).

Las adiciones del ejercicio 2022 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la preconstrucción por importe de 141,2 millones de euros (331 millones de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021). Durante el ejercicio 2022 se han producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 10,5 millones de euros (199 millones de euros durante el 2021).

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2022 recoge un importe de 65 millones de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos (88 millones de euros al 31 de diciembre de 2021).

Por otro lado, en el ejercicio 2022 el Grupo ha entregado principalmente 2 nuevas promociones en Andalucía (Estepona- Almenara Homes y Pedregales Homes), 1 en Madrid (Velilla de San Antonio – Velilla Homes) y 2 en el País Vasco (Urduliz – Design Homes III y Vitoria-Gasteiz – Olarizu Homes II R7), y tiene 52 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe “Promociones en curso” al 30 de junio de 2022.

Al 30 de junio de 2022 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto con un coste neto de 1.177 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” (1.295 millones de euros a 31 de diciembre de 2021) y 5 millones de euros relativos a activos “Legacy” (6 millones de euros al 31 de diciembre de 2021). Asimismo, a 30 de junio de 2022, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por un importe de 14 millones de euros, netos de deterioro, correspondiéndose con activos que están clasificados como “Development” y estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito (21 millones de euros al 31 de diciembre de 2021).

Al 30 de junio de 2022 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 500 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 11) (975 millones de euros al 31 de diciembre de 2021).

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen compromisos de venta de solares.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa, ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 93.959 y 103.223 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado al 31 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

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 2022, y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo a 31.12.2020</b>	<b>26.610</b>
Dotaciones	173
Reversiones	(7.064)
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>19.719</b>
Dotaciones	550
Reversiones	(4.657)
<b>Saldo a 30.06.2022</b>	<b>15.612</b>

A 31 de mayo de 2022 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por los valoradores Savills Aguirre Newman Valoración y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Real Estate S.A., a los activos Development propiedad del Grupo asciende a 1.602 millones de euros (1.886 millones de euros incluyendo el valor de la valoración de las inversiones inmobiliarias y de los activos procedentes de HMB), que considerando las inversiones realizadas y las unidades vendidas durante el mes de junio supone que la valoración a 30 de junio de 2022 ascienda a 1.594 millones de euros. En esta cifra no se incluye el valor de los anticipos de suelo por un importe de 83 millones de euros (104 millones de euros a 31 de diciembre de 2021).

Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo, 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 a 30 de junio de 2022 se verían afectadas estimativamente del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	+1%	-1%	+1%	-1%	+5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(59.985)	57.166	22.064	(33.864)	145.763	(153.698)
Variación de valor neto contable (*)	(4.617)	3.988	4.314	(2.288)	4.892	(18.684)

(\*) 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.

Realizándose este 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, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería una reducción de 33.864 miles de euros y 153.698 miles de euros, y supondría un efecto, aproximado, de 2.288 y 18.684 miles de euros 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	
	30.06.2022	31.12.2021
Clientes y efectos comerciales a cobrar	17.065	23.969
Deudores Varios - Anticipos de acreedores	18.722	20.712
Deudores Varios - Prestación de servicios	73	88
Deudores Varios – Personal	17	16
Otros	25.869	26.098
Deterioro	(226)	(150)
<b>Total</b>	<b>61.520</b>	<b>70.733</b>

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 Grupo Neinor Homes que asciende a 2.370 miles de euros (netos de la provisión por pérdida estimada) (7.824 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Asimismo, se incluyen dentro de este epígrafe saldos aplazados relativos a ventas de existencias por importe de 2.695 miles de euros (5.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), figurando registrados aquí también saldos deudores relativos a la retasación de obras de urbanización llevadas a cabo en el Sector Playa de Almenara por importe de 3.174 miles de euros y existiendo saldos deudores con partes vinculadas por importe de 5.725 miles de euros (Nota 14).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (Notas 13.1) 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 2022 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 18.722 miles de euros, importe que incluye 8.150 miles de euros de anticipos entregados a agentes de la propiedad inmobiliaria que han intervenido en la formalización de los contratos de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (20.712 y 10.500 miles de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2021).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluye a 30 de junio de 2022, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad dependiente Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.425 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. Estos importes se encuentran garantizados con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al saldo deudor registrado. El Grupo ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación consolidado.

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

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

Concepto	Importe a 30.06.2022	Pérdida estimada (%) (*)	Pérdida estimada a 30.06.2022	Importe neto a 30.06.2022
Fianzas y depósitos	13.770	0%-3%	(401)	13.369
Anticipos a proveedores (Nota 7)	13.925	0%-3%	(418)	13.507
Clientes – servicing (Nota 8)	2.371	0%	(1)	2.370
Anticipos a acreedores (Nota 8)	19.301	3%	(579)	18.722
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	40.879	0%-3%	(451)	40.428
Tesorería	300.188	0% - 0,06%	(241)	299.947
<b>TOTAL</b>	<b>390.434</b>		<b>(2.091)</b>	<b>388.343</b>

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

Una reversión por la pérdida estimada de 11 miles de euros ha sido abonada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada. La pérdida estimada por importe de 2.091 miles de euros se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del estado de situación financiero resumido consolidado.

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.

## **9. Capital y reservas**

### **9.1 Capital social**

El estado de cambios en el Patrimonio Neto resumido a 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

El 30 de mayo de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 13.110 miles de euros, mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones. La reducción de capital fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 12 de abril de 2022.

Al 30 de junio de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.988.642 acciones de 9,8361 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (79.988.642 acciones de 10 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2021), de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.22		31.12.21	
	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	28,01	220.376	27,67	221.328
Stoneshield Holding S.A.R.L.	22,67	178.362	-	-
Adar Capital Partners Ltd	12,69	99.842	19,11	152.858
Bank of Montreal	4,79	37.687	4,98	39.834
Resto de Bolsa	31,84	250.509	48,24	385.865
	<b>100,00</b>	<b>786.776</b>	<b>100,00</b>	<b>799.886</b>

### 9.2 Beneficio/Pérdida por acción

El beneficio o la pérdida básica por acción 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	
	30.06.22	30.06.21
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	37.294	44.683
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	74.509	76.602
<b>Beneficio / (Pérdida) básica por acciones (euros)</b>	<b>0,501</b>	<b>0,583</b>

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

Al 30 de junio de 2022 y al 30 de junio de 2021, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica por acción dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo.

### 9.3 Acciones propias y reservas

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

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

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. firmó un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se comprometió a adquirir a requerimiento de la Sociedad hasta un máximo de 7.900.500 acciones de Neinor Homes, S.A. o hasta un nominal equivalente de 100 millones de euros. La liquidación del pago de estas acciones, que conllevaba su entrega física a Neinor Homes, S.A., se estableció inicialmente con fecha 5 de octubre de 2020, devengando un tipo de interés fijo del 3,25%. Por otro lado, y



en relación a dicho contrato, Neinor Homes, S.A. constituyó garantía por medio de la entrega de efectivo que al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 11 millones de euros, y que se vio incrementada a 25 millones de euros durante los primeros meses del ejercicio 2020. A finales de marzo de 2020 se produjo la liquidación del contrato y de la deuda existente, que ascendía a unos 49 millones de euros aproximadamente, mediante un pago, neto de las garantías entregadas, por importe de 25 millones de euros.

Asimismo, desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un millón acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 10 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con "JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A.U.". Del mismo modo, desde el 17 de septiembre de 2021 y por un periodo de 1 año, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de 2,5 millones de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 30 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliario, S.V., S.A.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha iniciado un programa de recompra de acciones para la reducción del capital social vía amortización de acciones propias y llevar a cabo una distribución de dividendos (Nota 4).

A 30 de junio de 2022, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 5.565.682 títulos (Nota 9.1) (3.622.669 títulos a 31 de diciembre de 2021). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 10,89 euros a 30 de junio de 2022 (11,09 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

El coste de estos planes de incentivos a largo plazo es asumido por el propio Grupo Neinor Homes, no habiéndose devengado importe alguno al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 (50 miles de euros al 30 de junio de 2021).

## 10. Provisiones

### 10.1 Provisiones corrientes

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para impuestos (Nota 13.4)	Otras provisiones (Nota 13.4)	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>6.350</b>	<b>10.330</b>	<b>16.680</b>
Dotaciones netas	11.852	25.621	37.473
Combinación de negocios	-	21.366	21.366
Aplicaciones	(6.547)	(13.119)	(19.666)
Traspasos	-	195	195
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>11.655</b>	<b>44.393</b>	<b>56.048</b>
Dotaciones netas	4.789	4.302	9.091
Aplicaciones	(3.803)	(12.498)	(16.301)
<b>Saldo al 30 de junio de 2022</b>	<b>12.641</b>	<b>36.197</b>	<b>48.838</b>

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

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

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, probables o ciertos, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 30 de junio de 2022 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 29.817 miles de euros (34.778 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), principalmente correspondientes a demandas recibidas por importe de 12.444 miles de euros como consecuencia de la resolución de contratos de obra por incumplimiento, el cual incluye 2.018 miles de euros correspondientes a certificaciones y retenciones pendientes de pago registradas en el pasivo del estado de situación financiero resumido consolidado. La cuantía restante (10.426 miles de euros) no ha sido provisionada considerando la opinión del asesor legal externo que califica el riesgo relacionado con este litigio como posible. Al 30 de junio de 2022, y en relación con el resto de litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 4.450 miles de euros en el pasivo del estado de situación financiera resumido consolidado, correspondiente a los considerados como probables (4.731 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) mientras que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos.

## 11. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

### 11.1 Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo:</b>		
Préstamos hipotecarios (*)	43.324	44.815
Otros créditos (*)	-	-
<b>Total a largo plazo</b>	<b>43.324</b>	<b>44.815</b>
<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo:</b>		
Deuda por intereses	869	509
Préstamos hipotecarios (*)	167.147	209.683
Líneas de IVA	49	3.371
Otros créditos (*)	-	383
<b>Total a corto plazo</b>	<b>168.065</b>	<b>213.946</b>

(\*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 5.208 miles de euros (4.408 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

#### Ejercicio 2022

Vencimientos previstos:	30.06.2022
2022	111.061
2023	32.931
2024	14.880
2025	15.480
2026 y siguientes	37.037
<b>Total por vencimiento</b>	<b>211.389</b>

#### Ejercicio 2021

Vencimientos previstos:	31.12.2021
2022	163.553
2023	18.182
2024	30.258
2025 y siguientes	46.758
<b>Total por vencimiento</b>	<b>258.761</b>

## Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

### Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior por importe de 210.471 miles de euros al 30 de junio de 2022 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose los citados activos inmobiliarios en garantía de la devolución de los mismos (254.498 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2022 y 2055.

Concretamente, el Grupo ha contratado 6 nuevos préstamos hipotecarios durante primer semestre de 2022 de los que se ha dispuesto un importe de 2.389 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de cinco préstamos contratados durante ejercicios anteriores.

Al 30 de junio de 2022, el principal préstamo hipotecario del Grupo se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “SAREB”) cuyo coste amortizado asciende a 48.013 miles de euros. Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en el registro mercantil de la fusión, acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión hubiera sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2022	11.324
31 de julio de 2023	11.324
31 de julio de 2023	14.155
31 de julio de 2025	14.788
<b>Total</b>	<b>51.591</b>

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

Por último, con fecha 16 de diciembre de 2021 otorgó un préstamo hipotecario por parte de Natixis, S.A. Sucursal en España, Natixis Assurances Investments in Real Assets-Real Estate Compartment, Novo Banco, S.A. Succursale Luxembourg y BNP Paribas European real Estate Debt Fund II, a las sociedades del Grupo Neinor Península S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un importe total de 100 millones de euros, para la financiación de los costes de construcción de promociones que se destinarán a la línea de negocio de alquiler, habiéndose constituido para la firma del contrato derecho real de prenda de primer rango sobre la totalidad de los derechos de crédito relativos a la cuenta bancaria abierta para dicha financiación y sobre los derechos de crédito que pudieran surgir de algunos de los contratos relacionados con la construcción de las promociones. El préstamo, que tiene una duración inicial de 3,25 años, devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial del 2,75%, habiéndose fijado un compromiso de cumplimiento del ratio denominado “Ratio LTC”, entendido como el cociente entre los importes dispuestos del préstamo sobre los costes de construcción de las promociones financiadas, el cual debe de ser inferior al 55%, así como compromisos de cumplimiento del ratio denominado “Ratio LTV”, entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el valor de mercado de los inmuebles, tanto en relación a los activos y la deuda global del Grupo como en relación a los activos relacionados con el préstamo y la deuda vinculada a estos, los cual deben ser

inferiores al 40% y al 60%, respectivamente. El vencimiento del préstamo podrá ser objeto de extensión por un plazo adicional de 1,25 años, con una ligera reducción del diferencial asociado a la financiación, si bien ello dará lugar a la necesidad de cumplimiento de covenants y formalización de garantías adicionales. Ni a 30 de junio de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021 se ha producido la disposición de ningún saldo, si bien antes de que se produzca la primera disposición, se deberán constituir hipotecas inmobiliarias de primer rango sobre los activos financiados y las sociedades dependientes del Grupo beneficiarias de la financiación, o en su defecto Neinor Península, S.L.U. y Neinor sur, S.A.U., deberán formalizar un contrato marco de operaciones financieras que dé cobertura en forma de “CAP” sobre el tipo de interés asociado al 75% de la financiación.

#### Líneas de IVA

Este epígrafe recogía el saldo dispuesto de un crédito recibido por el Grupo, para la financiación del IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos, el cual fue recibido en 2015 y novado por periodos anuales, estando establecido su vencimiento en 2022 y devengando un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito ascendía a 15 millones de euros, habiéndose dispuesto 49 miles de euros a 30 de junio de 2022 (el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 era de 3.371 miles de euros). 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 firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tenía una duración inicial de un año con renovación tácita anual. Este contrato devenga un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2022, el límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

#### **Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado**

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado “Ratio LTV”, entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores “capex” y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un rango situado entre el 35-45%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring, 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 incumple con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. Asimismo, el Grupo espera cumplir con los covenants al 31 de diciembre de 2022.

### **Otros**

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 38.596 miles de euros a 30 de junio de 2022, cuyo límite asciende a 99.750 miles de euros a dicha fecha.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 1,2% y 3,1% (entre el 1,2% y 3,25% en el ejercicio 2021). El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2022 y 2021 asciende a 2,51% y 2,49%, aproximada y respectivamente.

#### **11.2 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo**

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podrán ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros, quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devenguen un tipo de interés fijo anual del 4,5%, que será pagadero semestralmente. A 30 de junio de 2022 los gastos financieros asociados al bono han ascendido a 6,8 millones de euros (9 millones a 31 de diciembre de 2021). Los bonos, que han sido admitidos a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda, se encuentran garantizados por el emisor (Neinor Homes, S.A.) y algunas de sus sociedades dependientes (Neinor Peninsula, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes PropCo, S.L.U.) que actúan como garantes y sobre las que se han constituido prendas en relación a sus acciones/participaciones, habiéndose constituido asimismo prendas sobre los saldos deudores intragrupo (si los hubiera) que le sean adeudados al emisor o a las sociedades garantes. El Grupo utilizó y utilizará (en el caso de la línea de negocio de alquiler de viviendas) los fondos de la emisión para:

- Amortizar 152,6 millones de euros de deuda de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. y de sus filiales.
- Amortizar la deuda firmada con la entidad financiera Deutsche Bank, así como dos contratos de financiación por importes de 15 y 25 millones de euros formalizados por la Sociedad dominante con Banco Santander.
- La realización de inversiones en relación con la línea de negocio de alquiler de viviendas.
- Pagar honorarios, comisiones y gastos directamente relacionados con la emisión de la deuda por un importe aproximado de 7 millones de euros, que han sido deducidos del coste de la deuda.

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

Asimismo, y en relación con la emisión de los bonos, con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving por un importe de hasta 50 millones de euros, que tendrá asimismo como vencimiento el año 2026, habiéndose establecido las mismas garantías descritas para los bonos. La línea de crédito, que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial que se establecerá dentro de un rango del 2,5% al 3,25% en función del "Ratio LTV", no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2022.

Adicionalmente, este epígrafe incluye, principalmente:

- El importe variable pendiente de pago por la adquisición del 75% de las participaciones del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L., registrado a coste amortizado por importe de 2.715 miles de euros a 30 de junio de 2022 (2.661 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- Los pasivos correspondientes a los activos arrendados que posee el Grupo, cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2022 asciende a 1.351 miles de euros, figurando registrada la deuda asociada a estos arrendamientos bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" de pasivo no corriente y corriente del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto por importe de 553 y 1.100 miles de euros, respectivamente. Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos están fijados desde 2022 hasta 2027.

### **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 2021 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros semestrales resumidos 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., tributaron a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U.

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

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Neinor Norte, S.L.U., en su condición de Socio Único de Rental Homes PropCo, S.L.U., Neinor Rental OpCo, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L., decidió modificar el domicilio social de las sociedades anteriormente descritas, el cual ha pasado a estar fijado en Madrid. Como consecuencia de ello, y al no cumplir los requisitos para la consolidación fiscal foral, con fecha 20 de diciembre de 2017, Neinor Homes, S.A. como cabecera del Grupo Fiscal comunicó a la Administración que la normativa aplicable a las mencionadas sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017 sería la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2022 y 2021 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad Dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por otro lado, con fecha con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes PropCo, S.L., Neinor Rental OpCo, S.L., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L. U. y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20. En abril y octubre de 2021, se hicieron las comunicaciones oportunas a la administración tributaria para que formasen parte también de dicho grupo fiscal las siguientes sociedades: Renta Garantizada, S.A., Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Quabit Comunidades, S.L., Parque Las Cañas, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Bonaire, S.L., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global

Quabit Sur, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit Remate, S.L.U. y Quabit Construcción, S.A. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2021, salvo las sociedades dependientes adquiridas como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) cuya fecha de tributación en el Grupo Fiscal comenzó en mayo de 2021, de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, Quabit Inmobiliaria, S.A. encabezaba al cierre del ejercicio 2020 el Grupo Fiscal con número 131/07, que tributaba en régimen de consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y del que formaban parte la práctica totalidad de sus sociedades dependientes al ostentar directa o indirectamente un porcentaje de participación superior al 80% y tener estas su domicilio fiscal en territorio común. La extinción vía disolución sin liquidación de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha implicado que el período impositivo del grupo fiscal del que era dominante haya finalizado en la fecha de su extinción, obligando asimismo a que las sociedades dependientes concluyan su periodo impositivo en esa misma fecha, sin perjuicio de la posterior integración efectuada en el Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2022 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 2022 se registra en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

#### Saldos mantenidos con la Administración Pública

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

	Miles de Euros							
	30.06.22				31.12.21			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	10.557	-	7.693	-	11.576	-	22.284
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	1.483	-	4.816	-	2.220	-	24.156
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	597	-	-	-	2.445
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	712	-	-	-	823
Activos por impuesto diferido	94.678	-	-	-	91.425	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	6.260	-	-	-	5.130	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>94.678</b>	<b>12.040</b>	<b>6.260</b>	<b>13.818</b>	<b>91.425</b>	<b>13.796</b>	<b>5.130</b>	<b>49.708</b>

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



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

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

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

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

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

Por otro lado, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende a 2.171 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (“AEAT”) en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (614 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros), que ya han sido abonados a la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Por otra parte, la AEAT planteó asimismo en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases impositivas de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 por dicha sociedad (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros

considerado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades. Quabit Inmobiliaria, S.A. presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC), recibiendo en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Se ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido el auto que declare la admisión o inadmisión de dicho recurso.

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

#### **Activos por impuesto diferido**

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

Durante el ejercicio 2018, se realizó una revaluación y en concreto para la sociedad Neinor Sur, S.A.U., se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente. A este respecto esta sociedad ha conseguido obtener durante el ejercicio 2022 un resultado de explotación positivo y el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado, existiendo una adecuada visibilidad sobre la cifra de ventas de los próximos tres ejercicios de acuerdo con los grados de preventas alcanzados en las promociones en desarrollo. Asimismo, durante el ejercicio 2020, el Grupo consideró que para la sociedad Neinor Works, S.L.U. se encontraba razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente, habiéndose obtenido un resultado positivo antes de impuestos positivo, derivado de actividad de gestión y supervisión de la construcción de 4 de las promociones del Grupo.

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

Por otro lado, y como consecuencia del proceso de asignación del precio de compra ligado a la combinación de negocios de Quabit Inmobiliaria, S.A. se identificaron activos por impuesto diferido ligados a dicha operación por importe de 68 millones de euros, de los que 12,4 millones de euros se correspondían con

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el importe registrado en el epígrafe activos por impuesto diferido asciende a 94.678 miles de euros (98.319 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). Dicha activación ha sido revisada considerando el impacto en la valoración de los activos en el escenario más probable (Nota 7), sin que del análisis se derive ningún ajuste a realizar.

### **13. Ingresos y gastos**

#### **13.1 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. La totalidad de las ventas se han producido en territorio nacional.

#### **13.2 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	
	30.06.22	30.06.21
Terrenos y solares	3.814	283
Promociones en curso y edificios terminados	280.482	235.425
<b>Coste de ventas</b>	<b>284.296</b>	<b>235.708</b>

#### **13.3 Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.22	30.06.21
Sueldos, salarios y asimilados	13.709	10.572
Indemnizaciones	1.160	757
Seguridad Social	3.004	2.083
Otros gastos sociales	281	176
<b>Total</b>	<b>18.154</b>	<b>13.588</b>

El número medio de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 136 y 33 personas respectivamente (79 y 36 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021) siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 para Neinor Homes, el siguiente:

	30.06.22			30.06.21		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	95	135	230	92	140	232
Titulados medios	42	31	73	41	19	60
<b>Total</b>	<b>137</b>	<b>166</b>	<b>303</b>	<b>133</b>	<b>159</b>	<b>292</b>

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 y 3, respectivamente.

#### 13.4 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	
	30.06.22	30.06.21
Arrendamientos y cánones	1.622	300
Reparaciones y conservación	716	719
Servicios profesionales independientes	15.888	12.180
Transportes	3	3
Primas de seguros	703	763
Servicios bancarios	785	753
Publicidad y comercialización	1.659	1.514
Suministros	828	289
Otros servicios exteriores	3.083	1.957
Tributos (Nota 10)	5.038	3.888
<b>Total</b>	<b>30.325</b>	<b>22.366</b>

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, el cual asciende a 12,3 millones de euros a 30 de junio de 2022 (8,8 millones de euros a 30 de junio de 2021).

Los gastos incurridos por el Grupo, principalmente en servicios de profesionales independientes, correspondientes a gastos de crecimiento, han supuesto un importe de 695 miles de euros (Nota 5).

Adicionalmente, bajo el capítulo "Tributos" se incluye entre otros el gasto por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el cual asciende a 2,2 millones de euros a 30 de junio de 2022 (1,7 millones de euros a 30 de junio de 2021).

### 13.5 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)	
	30.06.22	30.06.21
<b>Variación de las provisiones de tráfico – Otros</b>		
Otras provisiones comerciales (Nota 10)	750	2.121
<b>Total variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>750</b>	<b>2.121</b>

### 14. Operaciones con partes vinculadas

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

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2022	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.2)	Servicios exteriores (Nota 13.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
<b>Sociedades asociadas</b>						
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	8	-	-	-
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	130	826
Santander Lease, S.A	365	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	40	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	4	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	141	-	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	6	-
UTE I-15 Alovera	6.140	-	-	1.134	-	-
<b>Total</b>	<b>6.505</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>1.275</b>	<b>180</b>	<b>826</b>

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2021	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)			Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.2)	Servicios exteriores (Nota 13.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	21	198	1.080
Global Hespérides, S.L.	3.280	9	89	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	3	-	6	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	51	-
<b>Total</b>	<b>3.280</b>	<b>9</b>	<b>92</b>	<b>21</b>	<b>255</b>	<b>1.080</b>

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.
- Las ventas y compras realizadas a una sociedad vinculada.

Las referidas operaciones con vinculadas han sido realizadas en condiciones de mercado. No existen compromisos ni garantías con entidades vinculadas, adicionales a las previamente desglosadas en esta nota o en la Nota 11 en relación con la deuda financiera.

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

### 30 de junio 2022

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Créditos concedidos	Anticipos a proveedores	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Cuentas por cobrar	Anticipo de clientes	Cuentas por pagar
<b>Sociedades asociadas (*)</b>								
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	7.211	-	-	-	9	-	-
Landscape Corsan, S.L.	-	-	-	-	-	1	-	-
Landscape Larcovi, S.L.	-	121	-	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	1.591	-	-	-	-	-	-
Masía de Monte Sano S.L.	-	-	-	-	-	-	-	78
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>8.923</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>78</b>
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>								
Banco Santander, S.A.	151.407	-	-	13.499	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	903	-	-	-	-	-	10
Grupo Rayet, S.A.	-	531	-	-	-	2	-	2.102
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	33
UTE I-15	-	787	1.864	-	-	5.680	-	11
Editorial Nueva Alcarria, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	21
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	610	132	907	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	6
<b>Total</b>	<b>151.407</b>	<b>2.221</b>	<b>1.864</b>	<b>13.499</b>	<b>610</b>	<b>5.814</b>	<b>907</b>	<b>2.183</b>

(\*) Como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria S.A., el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L., Programa de Actuación de Baleares, S.L., Landscape Corsan, S.L., Landscape Larcovi, S.L., Landscape Gestión de Activos, S.L. y Masía del Monte Sano, S.L. con un coste de 601 miles de euros al 30 de junio de 2022.

**30 de junio 2021**

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Créditos concedidos	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Cuentas por cobrar	Anticipos a proveedores	Anticipo de clientes	Cuentas por pagar
<b>Sociedades asociadas (*)</b>							
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	8.384	-	-	-	-	-
Landscape Larcovi, S.L.	-	203	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>8.587</b>	-	-	-	-	-
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>							
Banco Santander, S.A.	186.936	-	20.893	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	1.438	-	11	-	-	11
Grupo Rayet, S.A.	-	-	6	-	-	-	11
Global Henares, S.L.	-	-	-	-	-	1	13
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	-	-	3
UTE I-15	-	893	-	1.858	1.635	-	57
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-	8
<b>Total</b>	<b>186.936</b>	<b>10.918</b>	<b>20.899</b>	<b>1.869</b>	<b>1.635</b>	<b>1</b>	<b>103</b>

(\*) Como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L., Programa de Actuación de Baleares, S.L., Landscape Corsan, S.L., Landscape Larcovi, S.L., Landscape Gestión de Activos, S.L. y Masía del Monte Sano, S.L. con un coste de 601 miles de euros al 30 de junio de 2021.

Con fecha 29 de junio de 2021 se prevendieron a la sociedad vinculada Global Hespérides, S.L. 72 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligadas a 5 promociones en curso y cuyas entregas tendrán lugar separadamente entre el último trimestre del ejercicio 2020 y finales de 2022, de las sociedades Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un precio total de 20 millones de euros. El precio de la compraventa engloba como contraprestaciones tanto la entrega de las unidades referidas como la obligación de prestar, por un periodo de 3 años desde la entrega, un servicio de gestión de estos activos, remunerado de acuerdo a un precio de mercado, y que incluye, entre otros, la búsqueda de inquilinos, la gestión de los contratos de arrendamiento o la administración de las incidencias relacionadas con estas unidades, siendo garantizado por Grupo Neinor Homes a la entidad vinculada un rendimiento de mercado sobre la superficie bruta alquilable, que en caso de no ser alcanzada, deberá ser objeto de compensación. En este mismo sentido, en diciembre de 2020 el Grupo firmó una adenda a dicho contrato prevendiéndose con carácter adicional otras 10 viviendas correspondientes a una de las promociones. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, se entregaron un total de 41 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a tres de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 13.856 miles de euros. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022, no se ha entregado la promoción restante, estimándose que la entrega se realice a cierre del presente ejercicio. A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los anticipos recibidos ascienden al 30% del precio restante de la transacción.

**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 2022 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (1 persona a 30 de junio de 2022 y 2 a 30 de junio de 2021), ha recibido una retribución fija y variable por su condición de administrador por importe de 2.981 miles de euros (2.214 miles de euros en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio 2021). Adicionalmente, el Grupo no ha registrado gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (50 miles de euros a 30 de junio de 2021) en concepto de planes de incentivos

para la Dirección y durante el ejercicio 2022 no se ha devengado ningún gasto en concepto de bonus (tampoco a 30 de junio de 2021).

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2022 asciende a 165 miles de euros (251 miles de euros en el ejercicio 2021).

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

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

### **Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (dos personas), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		30.06.22			30.06.21		
30.06.22	30.06.21	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones devengadas	Total
6	7	2.812	-	2.812	2.896	-	2.896

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.



# INFORME DE GESTIÓN

## Del ejercicio terminado el 30 de Junio de 2022

### Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

#### 1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

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

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

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

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

de la fusión es racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2020, con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos consolidados, esta fusión no ha tenido efecto alguno, al tratarse de una reestructuración societaria.

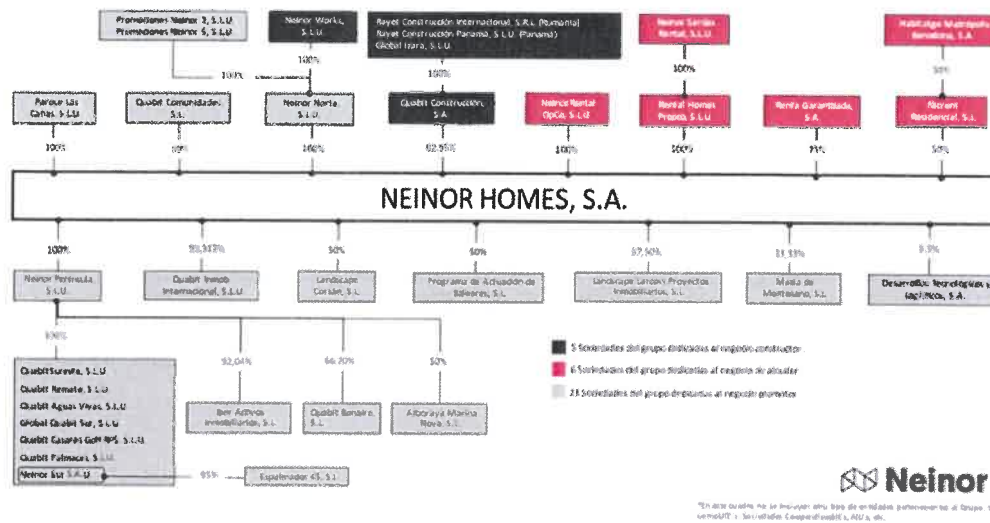
Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. y la Sociedad "Asset and Capital Advisors, S.L." constituyen una Agrupación de Interés Económico, con la denominación de "ITTFUND Holding 2022", que comenzó sus operaciones en la fecha mencionada. El objeto social de esta empresa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

Con fecha 5 de mayo de 2022, la Sociedad del Grupo Neinor Sur, S.A.U., ha elevado a público y completado la adquisición del 95% de las participaciones de Espalmador, S.L. Esta adquisición se ha llevado a cabo mediante la entrega de un suelo valorado en 7.348 miles de euros a Espalmador, S.L. para llevar a cabo la promoción de un complejo residencial de viviendas de lujo en el mismo, el cual estará compuesto por un número máximo de 50 viviendas. Asimismo, se ha establecido con Figeral, S.L., sociedad que tiene el 5% de participación sobre Espalmador, S.L. un contrato de prestación de servicios, en el cual se establece que Figeral S.L. llevará a cabo la dirección integrada del proyecto de construcción del Complejo, y consiguiente coordinación y supervisión de la ejecución de las obras. Los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado que el registro de la operación se ha realizado bajo la modalidad de compra de activos, al carecer la sociedad adquirida de procesos, procedimientos organizados, cuya aplicación resulte en la obtención de un producto, ni de personal propio para la ejecución de los mismos. En este sentido, la práctica totalidad del activo de la sociedad adquirida corresponde al coste del suelo entregado por Neinor Sur, S.A.U.

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

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

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



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

A) Línea de negocio “Development”:

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

La cartera de suelo de la compañía está formada por más de 300 promociones con más de 12.100 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante el periodo 2.015-2.022.

B) Línea de negocio “Rental”:

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

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se realizó la primera entrega de una promoción de obra nueva destinanda al alquiler, Hacienda Homes, con 146 unidades.

Asimismo, desde el ejercicio 2020, el Grupo cuenta con Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España y que nos permite gestionar el alquiler tanto de activos propios (Hacienda Homes), así como de terceros.

C) Línea de negocio "Servicing":

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

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

Este contrato ha finalizado en Mayo del 2.022 y no se ha procedido a su renovación

D) Línea de negocio "Legacy":

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

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

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

Durante el primer semestre de 2022 el Consejo se ha reunido en 8 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones inmobiliarias en 4 ocasiones cada una.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2022, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
- b- Plan de negocio: presupuesto 2022 y estimación 2023-2026.
- c- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2022.
- d- Plan anual de trabajo de la CAC y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones para el 2022.
- e- Calendario de reuniones del Consejo para 2022.
- f- Plan de salarios, objetivos y bonus del CEO, Vicepresidente, alta dirección y empleados para 2022.
- g- Revisión y aprobación del bonus devengado por el CEO, Vicepresidente, alta dirección y empleados en 2021.
- h- Revisión de la retribución de los consejero independientes y de la secretaria del Consejo y modificación de la política retributiva de los Consejeros.
- i- Revisión y aprobación de la política de información financiera, no financiera y corporativa.
- j- Reelección de los auditores de cuentas.
- k- Verificación de la independencia de los auditores.
- l- Nombramiento, reelección y reclasificación de Consejeros.

- m- Información sobre la notificación recibida de Stoneshield el 23 de enero de 2022 sobre la adquisición de acciones de la Sociedad
- n- Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2021.
- o- Aprobación de la operación de fusión por absorción de diversas filiales provenientes de Grupo Quabit por Neinor Península, S.L.U.
- p- Aprobación de las modificaciones a la normativa interna de gobierno corporativo
- q- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.
- r- Aplicación del resultado de 2021.
- s- Aprobación de la propuesta de remuneración a los accionistas.
- t- Adquisiciones y lanzamientos previstos para 2022.
- u- Actualización de la línea de Rental
- v- Informe de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- w- El Estado de Información No Financiera / Memoria de Sostenibilidad 2021.
- x- Contingencias y efectos sobre el Plan de Negocio del contexto bélico actual
- y- El informe de independencia de los auditores externos.
- z- El informe de la evaluación del Consejo y de sus Comisiones.
- aa- El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2021.
- bb- El Informe Anual de Remuneraciones de 2021.
- cc- El informe de actividades de GRC, Auditoría Interna & ESG de 2021 y el plan anual para 2022.
- dd- El informe de operaciones vinculadas y conflictos de interés y análisis de distintas operaciones correspondiente al ejercicio 2021.
- ee- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2021.
- ff- Informe de actividades realizadas para la supervisión y cumplimiento del RIC.
- gg- Informe sobre las auditorías de calidad, medio ambiente, I+D+i y Sistema de Seguridad de la Información por parte de auditores externos independientes
- hh- Análisis y supervisión de operaciones vinculadas y conflictos de interés.
- ii- Supervisión del SCIIF.
- jj- El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- kk- Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos.
- ll- La nota a incluir en los estados financieros sobre riesgos e impacto del Covid-19 y riesgos medioambientales.
- mm- Implementación y actualización del nuevo canal ético.
- nn- Aprobación de un programa de recompra de acciones propias en régimen de autocartera para reducir capital mediante amortización de acciones.
- oo- Supervisión y seguimiento de las denuncias recibidas en el Canal Ético de la compañía.
- pp- Revisión de las condiciones y del contrato de servicing a suscribir con un tercero.
- qq- Análisis de los activos Built to Rent para reconocimiento de su valor
- rr- Revisión de entregas y banco de suelo de la compañía
- ss- Toma de razón de la carta de dimisión recibida de D. Jorge Pepa
- tt- Toma de razón de la carta recibida del accionista Pyxis V Lux S.á r.1.
- uu- Amortización de posición vacante en el consejo de administración
- vv- Acuerdos relativos a las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas y ejecución de las mismas
- ww- Nombramiento de D. Juan José Pepa como vocal de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- xx- Aprobación de la operación de escisión parcial por la que Neinor Península, S.L.U. escinde a favor de Neinor Homes, S.A. el 100% de las acciones de Neinor Sur,S.A.U.

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

- Análisis y evaluación de riesgos que afectan internamente y a las partes interesadas.
- Integración de todos los entornos normativos y procesos de negocio.

- Metodología homogénea en las implantaciones y proyectos en materia de cumplimiento.

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

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

## **2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas**

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 388.399 miles de euros obteniendo un margen bruto de 104.103 miles de euros, y presenta un EBITDA ajustado de 60.258 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo alcanza 1.823.463 miles de euros, el patrimonio neto 913.348 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 910.025 miles de euros.

### **Cifra de Ingresos y Margen Bruto**

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 376.294 miles de euros (369.616 miles de euros de ventas y 6.678 miles de euros de ingresos de construcción) y un margen bruto de 92.560 miles de euros obteniendo un margen bruto del 24,60%. Le sigue en volumen la línea de negocio Servicing, que ha supuesto una cifra de negocio de 7.950 miles de euros. La línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 3.505 miles de euros, de los cuales 2.092 miles de euros pertenecen a los ingresos por alquiler de las viviendas en propiedad y 1.413 miles de euros corresponden a los ingresos por servicios relacionados con los alquileres prestados a través de la sociedad Renta Garantizada, S.A.. Por último, la línea de negocio Legacy ha registrado una cifra de negocio de 650 miles de euros y un margen bruto de 88 miles de euros.

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones. El detalle del primer semestre es el siguiente: i) ventas procedentes de entregas de ejercicios anteriores: 311.336 miles de euros, entre las que destaca Amara Homes, con unas ventas de 71.057 miles de euros, Mesas Homes con unas ventas de 32.618 miles de euros, Bulevar Homes con unas ventas de 26.452 miles de euros, Artola Homes, con unas ventas de 19.423 miles de euros, Ribera Homes, con unas ventas de 17.042 miles de euros y Bolueta Homes, con unas ventas de 15.706 miles de euros; ii) ventas procedentes de nuevas entregas del ejercicio: 58.280 miles de euros, entre las que destaca Almenara Homes, con unas ventas de 21.988 miles de euros, Veliilla Homes, con unas ventas de 13.688 miles de euros, y Pedregales Homes con unas ventas de 10.936

miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.1Bn€ de activos gestionados (5.344 miles de euros, 67%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 46M€ (2.462 miles de euros, 31%), y otros ingresos (144 miles de euros, 2%).

Las ventas del Legacy, corresponden a 10 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur de España (64%).

## **EBITDA**

El EBITDA ajustado del periodo ha alcanzado 60.258 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 57.083 miles de euros, Servicing con un EBITDA de 4.798 miles de euros, Rental con EBITDA ajustado negativo por importe de 1.497 miles de euros y Legacy con un EBITDA negativo de 126 miles de euros.

## **Resultado del Ejercicio**

El resultado consolidado del periodo de 6 meses terminado el 30 de Junio de 2022 asciende a 37.251 miles de euros, de los cuales 37.294 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

## **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo a 30 de junio de 2022 alcanza 910.025 miles de euros comparado con 1.022.212 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (lo que supone un decremento de 112.187 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 30 de junio de 2022 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 25,0% LTC y 18,8% LTV.

### *Deuda Financiera 30.06.2022*

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 30 de junio de 2022 registra 211 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 102,8 m de euros.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 66,8 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 46,1 m de euros.
- Periodificación de gastos: (5,2) m de euros.
- Intereses: 0,9 m de euros.
- Líneas de IVA: 0.05 m dispuestos.

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

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

### **3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Neinor Homes, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza

medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

El número medio de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 136 y 33 personas respectivamente (79 y 36 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021) siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 para Neinor Homes, el siguiente:

	30.06.2022			30.06.2021		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	95	135	230	92	140	232
Titulados medios	42	31	73	41	19	60
<b>Total</b>	<b>137</b>	<b>166</b>	<b>303</b>	<b>133</b>	<b>159</b>	<b>292</b>

#### **4. Liquidez y recursos de capital**

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

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 211.389 miles de euros.

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

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

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

Asimismo, y en relación con la emisión de los bonos, con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving por un importe de hasta 50 millones de euros (no dispuesto), que tendrá asimismo como vencimiento el año 2026.

#### **5. Principales riesgos e incertidumbres**

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

##### ***Riesgo de mercado***

*Exposición al riesgo de tipo de interés*



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

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

#### ***Exposición al riesgo de crédito***

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

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

#### ***Exposición al riesgo de solvencia***

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

#### ***Exposición al riesgo de tipo de cambio***

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

### **6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio**

Con posterioridad al cierre de 30 de Junio de 2022 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa.

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

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

#### ***Línea de negocio "Development"***

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

### ***Línea de negocio "Rental"***

- Gestionar y construir 3.500 viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el primer semestre del año 2022 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 units.

### **8. Actividades de I+D+i**

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

### **9. Acciones propias**

A 30 de junio de 2022, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 79.988.642 acciones, de 9,8361 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2022 figuran acciones propias en el balance por un importe de 60.608 miles de euros.

El número de acciones a 30 de junio de 2022 sería 5.565.682 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 10.89 euros.

### **10. Medidas Alternativas de Rendimiento**

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

#### **Resultado o margen bruto:**

Definición: ventas externas + Coste de ventas

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

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

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

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

anterior.

#### **EBITDA:**

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

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

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

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

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

#### **EBITDA Ajustado**

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

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

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

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

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

#### **Deuda financiera**

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

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

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

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

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

### Deuda financiera neta

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + Otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes)– Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .

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

	30-jun-22
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	43.324
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	168.065
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	297.631
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	2.623
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	(250.529)
<b>Deuda financiera neta (miles)</b>	<b>261.114</b>

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

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

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

### Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo (Nota 17 de los estados financieros consolidados) + otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes) - 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:

	30-jun-22
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	43.324
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	168.065
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	297.631
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	2.623

Pago diferido suelo	64.857
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(250.529)
<b>Deuda financiera neta ajustada (miles)</b>	<b>325.971</b>

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

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

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

### **Loan to Value (LTV)**

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

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

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

	30-jun-22
Deuda financiera neta (miles)	261.114
Valor de mercado de los activos (miles)	1.735.099
<b>LTV</b>	<b>15,0%</b>

### **Loan to Value adjusted (LTV adjusted)**

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

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

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

	30-jun-22
Deuda financiera neta ajustada (miles)	325.971
Valor de mercado de los activos (miles)	1.735.099
<b>LTV ajustado</b>	<b>18,8%</b>

### 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:

	30-jun-22
Deuda financiera neta (miles)	261.114
Existencias (miles)	1.195.533
Inversiones inmobiliarias (miles)	106.544
<b>LTC</b>	<b>20,1%</b>

### Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

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

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

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

	30-jun-22
Deuda financiera neta ajustada (miles)	325.971
Existencias (miles)	1.195.533
Inversiones inmobiliarias (miles)	106.544
<b>LTC ajustado</b>	<b>25,0%</b>

FORMULACIÓN DE LAS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS SEMESTRALES  
DEL PERIODO CERRADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

El Consejo de Administración Neinor Homes, S.A. en su reunión de fecha 27 de julio de 2022 formuló los presentes Estados de Financieros Resumidos Consolidados Semestrales correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2022, que incluyen el Estado de Situación Financiera Resumida Consolidada, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resumidas Consolidadas, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado y las Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos de la Sociedad y en la legislación vigente.

Madrid, a 27 de julio de 2022

---

*D. Ricardo Martí Fluxá*  
**Presidente del Consejo**

---

*D. Borja García-Egotxeaga Vergara*  
**Consejero Delegado**

---

*D. Juan Pepa*  
**Consejero**

---

*D. Aref H. Lahham*  
**Consejero**

---

*D<sup>a</sup>. Anna M. Birulés Bertrán*  
**Consejero**

---

*D. Van J. Stuïts*  
**Consejero**

---

*D. Alfonso Rodés Vilà*  
**Consejero**

---

*D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola*  
**Consejero**

---

*D. Andreas Segal*  
**Consejero**