

# **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 2024, 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 2024, 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 resumidos consolidados 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 resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 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 consolidados.

#### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. 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 2024 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 resumidos consolidados 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 resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024. 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 AUDITORES, S.L. (anteriormente denominada, DELOITTE, S.L.)



Alicia Izaga

25 de julio de 2024

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30.06.24	31.12.23 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30.06.24	31.12.23 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Fondo de comercio		4.470	4.470	Capital social	11.1	615.493	655.227
Activos intangibles		3.987	4.596	Prima de emisión		63	63
Activos por derecho de uso	11	3.521	3.936	Reserva legal		6.293	6.293
Inmovilizado material	6	4.498	4.843	Reservas de la Sociedad Dominante		47.399	56.626
Inversiones inmobiliarias	7	84.102	148.728	Acciones propias		(3.923)	(4.647)
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo		552	628	Otras reservas		(232)	1.275
Participaciones en negocios conjuntos		8.621	8.496	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		272.530	172.490
Activos financieros no corrientes	8	18.530	24.332	Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia		(163)	-
Activos por impuesto diferido	14	90.060	105.585	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		9.713	90.627
<b>Total activo no corriente</b>		<b>218.341</b>	<b>305.614</b>	<b>Ajustes por cambios de valor</b>		<b>(2.048)</b>	<b>(2.580)</b>
				Otros ajustes por cambios de valor		(2.048)	(2.580)
				<b>Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>945.125</b>	<b>975.374</b>
				Intereses minoritarios		2.834	2.589
				<b>Total patrimonio neto</b>	11	<b>947.959</b>	<b>977.963</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones a largo plazo		582	500
				Deudas con entidades de crédito	13.1	197.126	163.468
				Otros pasivos financieros	13.2	3.837	5.172
				Pasivos por impuesto diferidos	14	7.583	10.807
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>209.128</b>	<b>179.947</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	58.000	-	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	7	27.771	-
Existencias	9	1.017.169	1.012.394	Provisiones	12	34.814	34.509
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10	83.892	102.414	Deudas con entidades de crédito	13.1	202.890	220.121
Créditos a empresas asociadas a corto plazo		8.936	9.081	Otros pasivos financieros	13.2	3.408	5.846
Activos financieros corrientes	8	15.384	2.887	Deudas con empresas asociadas corto plazo		69	136
Administraciones Públicas deudoras	14	24.454	24.487	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	9	130.178	136.310
Periodificaciones a corto plazo		473	336	Administraciones Públicas acreedoras	14	16.268	30.652
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		224.155	188.360	Otros pasivos corrientes	9	78.319	60.089
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.432.463</b>	<b>1.339.959</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>493.717</b>	<b>487.663</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.650.804</b>	<b>1.645.573</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.650.804</b>	<b>1.645.573</b>

(\*) 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 2024

**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 2024 Y 2023**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.24	30.06.23 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	170.363	179.509
Coste de las ventas	15.2	(119.807)	(116.773)
Gastos de personal	15.3	(18.911)	(18.776)
Dotación a la amortización	6	(2.305)	(1.551)
Servicios exteriores	15.4	(18.118)	(20.689)
Variación de las provisiones de tráfico	15.5	(1.215)	(577)
Otros ingresos de explotación		2.565	1.078
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	317	26
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	(5.678)	(3.880)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		-	65
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>7.211</b>	<b>18.432</b>
Ingresos financieros	10	15.813	5.043
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	13 y 15	(9.657)	(16.214)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		498	(1.008)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(76)	(25)
Participación en beneficios (pérdidas) de negocios conjuntos		-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>13.789</b>	<b>6.228</b>
Impuesto sobre las ganancias	14	(3.831)	(1.542)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>9.958</b>	<b>4.686</b>
<b>Atribuible a la Sociedad Dominante</b>		<b>9.713</b>	<b>4.457</b>
<b>Atribuible a intereses minoritarios</b>		<b>245</b>	<b>229</b>
<b>Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):</b>			
Básica	11	0,129	0,059
Diluida	11	0,129	0,059

(\*) 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 2024.

**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 2024 Y 2023**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.24	30.06.23 (*)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS</b>		<b>9.958</b>	<b>4.686</b>
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)		700	1.725
Por subvenciones, donaciones y legados		-	1.139
Efecto impositivo (Nota 14)		(168)	(699)
<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>10.490</b>	<b>6.851</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante		<b>10.245</b>	<b>6.622</b>
b) Atribuidos a socios externos		<b>245</b>	<b>229</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 2024.

**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 2024 Y 2023**

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Acciones propias	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global	Reservas en Sociedades Consolidadas por Puesta en Equivalencia	Resultado neto del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022 (*)</b>	<b>736.775</b>	<b>63</b>	<b>6.209</b>	<b>61.306</b>	<b>(57.994)</b>	<b>3.868</b>	<b>76.999</b>	<b>-</b>	<b>96.271</b>	<b>3.669</b>	<b>-</b>	<b>2.843</b>	<b>930.009</b>
Aplicación del resultado del ejercicio:													
A reservas	-	-	84	763	-	-	95.424	-	(96.271)	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	4.457	1.311	854	229	6.851
Otros movimientos	-	-	-	-	-	180	889	-	-	-	-	-	1.069
Pago del plan de incentivos (Nota 9)	-	-	-	-	1.454	(2.773)	-	-	-	-	-	-	(1.319)
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	-	(359)	547	-	-	-	-	-	-	-	188
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>736.775</b>	<b>63</b>	<b>6.293</b>	<b>61.710</b>	<b>(55.993)</b>	<b>1.275</b>	<b>173.312</b>	<b>-</b>	<b>4.457</b>	<b>4.980</b>	<b>854</b>	<b>3.072</b>	<b>936.798</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	86.170	(7.560)	-	737	79.347
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(308)	22	-	-	-	-	-	-	-	(286)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	(822)	-	-	-	(854)	(1.220)	(2.896)
Distribución de dividendos	(81.548)	-	-	(4.776)	51.324	-	-	-	-	-	-	-	(35.000)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023 (*)</b>	<b>655.227</b>	<b>63</b>	<b>6.293</b>	<b>56.626</b>	<b>(4.647)</b>	<b>1.275</b>	<b>172.490</b>	<b>-</b>	<b>90.627</b>	<b>(2.580)</b>	<b>-</b>	<b>2.589</b>	<b>977.963</b>
Aplicación del resultado del ejercicio:													
A reservas	-	-	-	(9.231)	-	-	99.992	(134)	(90.627)	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	9.713	532	-	245	10.490
Otros movimientos	-	-	-	326	-	-	152	(29)	-	-	-	-	449
Pago del plan de incentivos (Nota 9)	-	-	-	-	873	(1.507)	(104)	-	-	-	-	-	(738)
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	-	(319)	(401)	-	-	-	-	-	-	-	(720)
Distribución de dividendos	(39.734)	-	-	(3)	252	-	-	-	-	-	-	-	(39.485)
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>615.493</b>	<b>63</b>	<b>6.293</b>	<b>47.399</b>	<b>(3.923)</b>	<b>(232)</b>	<b>272.530</b>	<b>(163)</b>	<b>9.713</b>	<b>(2.048)</b>	<b>-</b>	<b>2.834</b>	<b>947.959</b>

(\*) 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 2024.

**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 2024 Y 2023**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.24	30.06.23 (*)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		13.789	12.148
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	6	2.305	2.016
Variación de otras provisiones	6, 7 y 12	7.663	(6.710)
Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado		(317)	289
Gastos financieros		9.657	9.657
Ingresos financieros		(15.813)	(14.169)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	(498)	(498)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		76	25
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	5.678	5.361
		<b>22.540</b>	<b>8.119</b>
<b>Variación de capital circulante:</b>			
Existencias	9	(4.775)	(70.658)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	10	22.270	(10.844)
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		(23.109)	2.235
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		10.817	1.686
Pago impuesto sobre las ganancias		15.937	(2.187)
		<b>43.680</b>	<b>(71.649)</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	(654)	(978)
Cobros por enajenación de activos intangibles y tangibles	7	-	602
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias	7	5.853	32.521
Cobros por otras inversiones financieras	8	3.223	21.415
Pagos por otras inversiones financieras	8	(4.382)	(15.271)
		<b>4.040</b>	<b>38.289</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		145.556	295.011
Amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	13	(103.516)	(359.291)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	13 y 16	(13.471)	(9.955)
Cobros por subvenciones		-	1.204
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto		(1.009)	792
Pagos por dividendos		(39.485)	-
		<b>(11.925)</b>	<b>(72.239)</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>		<b>35.795</b>	<b>(105.599)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		188.360	293.959
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>		<b>224.155</b>	<b>188.360</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 2024.



## **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 2024

### **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. 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. 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 Henao 20, 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.

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 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 17 de abril de 2024.

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 2023 del Grupo fueron formuladas con fecha 21 de febrero de 2024 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 2023 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 25 de julio de 2024, 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 2023. 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 2023.

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 2023.

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

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

Durante el ejercicio 2024 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:

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y aquellos sujetos a covenants	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants. 1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de la venta y arrendamiento posterior. 1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 – Acuerdos de financiación con proveedores.	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados. 1 de enero de 2024

**(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comiencen el 1 de enero de 2025**

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:

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 18 – Presentación y desgloses de estados financieros.	Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública.	Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027
Modificación a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad	Modifica el enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Modificación de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desgloses adicionales.	1 de enero de 2026

Para las normas que entran en vigor a partir de 2025 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 sus impactos no serán significativos a excepción de la modificación relativa a la NIIF 18 en la cual el Grupo ha comenzado a trabajar para contemplar cuáles serán los efectos en el desglose de la cuenta de resultados consolidada.

### **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 2023.

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 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 2024, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas (Notas 7 y 9).

2. La evaluación de la pérdida esperada en determinados activos financieros (Nota 10).
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 6 y 7).
4. El importe de determinadas provisiones y en general, en la determinación de la probabilidad y cuantificación asociada a activos y pasivos contingentes (Nota 12).
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 14).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo por planes de incentivos con el personal (Nota 15.3).
7. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 13).
8. La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 8).
9. El gasto por impuesto sobre Sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en periodos 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 14).

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 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

#### **2.4 Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha, así como sobre los pasivos registrados en su cobertura. Durante los seis primeros meses de 2024 no se han producido cambios significativos en la evolución de los litigios excepto por lo indicado en la Nota 10, o en las actas fiscales recurridas, ni en lo que respecta a jurisprudencia aplicable que implique modificaciones en la evaluación realizada por el Grupo en relación a todos ellos al cierre del ejercicio 2023.

Al 30 de junio de 2024 el Grupo tiene prestados avales por importe de 159.113 miles de euros (133.078 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), de los que 62.912 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (69.852 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y 93.201 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (60.226 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad tienen entregado un aval de 3 millones de euros al existir actas en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 14).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2024 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 45.333 miles de euros (47.988 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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 2024 un importe de 33.278 miles de euros (35.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía (Nota 12).

Ni a 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 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 9) 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 disponibilidad limitada asciende a 25.558 miles de euros a 30 de junio de 2024 (22.249 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), que difiere de los importes anticipados de los futuros propietarios de las viviendas (Nota 9) como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos. Asimismo, debemos tener en cuenta lo descrito en la Nota 13.1 en relación a la nueva financiación suscrita por el Grupo que establece como límite una caja mínima de 50.000 miles de euros.

## **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, 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 2024.

## **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 2024, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2023.

## **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.

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiación significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivos no hayan sido incluidas en el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente, aparte de las operaciones relativas a la entrega de acciones enmarcadas dentro del plan de incentivos a 3 años con vencimiento en diciembre de 2022, liquidado casi en su totalidad en el primer semestre de 2024 a excepción de un pago que se realizará en 2025.

#### **2.10 Hechos posteriores**

Con fecha 12 de julio de 2024, el Grupo ha formalizado la venta de la Sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de 3 inversiones inmobiliarias situadas en Alovera. La venta de estas sociedades está sujeta a la entrega de los bienes en ciertas condiciones formales que dependen del propio Grupo y se esperan cumplir en fecha próxima (Nota 7).

Asimismo, la Sociedad Dominante con fecha 1 de julio de 2024, ha realizado aportaciones por importe de 799 miles de euros, pasando a ostentar un 50% de participación, en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae, dentro de la estrategia de coinversión anunciada y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones hasta 3.855 miles de euros. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en la cual el Grupo tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado.

Con fecha 10 de julio de 2024, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate para el desarrollo de un portfolio de viviendas para "senior living" que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de entre 100 y 200 millones de euros por ambas partes.

Entre el 30 de junio de 2024 y la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos posteriores relevantes adicionales que tengan un efecto significativo en dichos estados financieros resumidos consolidados semestrales ni en la información contenida en los mismos.

### 2.11 Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Existencias (ciclo largo)	400.901	580.893
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 10)	40.113	25.842
Créditos a empresas asociadas	8.936	-
<b>Total activos corrientes</b>	<b>449.950</b>	<b>606.735</b>
Deudas con entidades de crédito (asociado a existencias del ciclo largo)	59.233	210.369
Otros pasivos corrientes	2.537	17.795
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>61.770</b>	<b>228.164</b>

### 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 2023.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes. Sin embargo, debemos atender a lo establecido en la Nota 2.10, donde se explican los cambios ocurridos desde la fecha de la formulación de los presentes estados financieros semestrales consolidados.

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

Con fecha 19 de febrero de 2024, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 39.733 miles de euros vía reducción de capital social en dicha cuantía, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53 euros, quedando tras dicha fecha el capital social fijado en 615.493 miles de euros compuesto por 74.968.751 acciones de 8,21 euros de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y que van a ser pagados con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción. Adicionalmente, tal y como fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2024, está previsto el reparto de otro dividendo durante los meses de octubre o noviembre del 2024 en la cuantía de 37.484 miles de euros vía reducción de capital.

### 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 2023 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos, no habiéndose producido cambios en los criterios de segmentación. A este respecto, a efectos de gestión, el grupo clasifica en el capítulo "Rental", los ingresos derivados de rentas por alquiler y gestión de

viviendas y las plusvalías derivadas de la tenencia de dichos activos inmobiliarios que califican como inversiones inmobiliarias y que se valoran a valor razonable, junto a las ventas de activos en bloque que el Grupo considera como “Build to Rent” y que mantiene en existencias, para los que está prevista su venta en el plan de negocio aprobado por el Consejo sin haber llegado a generar ingresos representativos por rentas en alquiler ni por tanto haber cambiado su clasificación a inversiones inmobiliarias antes de su enajenación. No obstante, se han considerado las cifras de inventarios y deuda financiera del balance consolidado intermedio asignadas a dicho segmento por el producto ya terminado ya que hasta que se reciben la totalidad de los costes asociados a la promoción en la medida que se encuentra en curso y por tanto se construye la misma, todas las existencias se encuentran asignadas al segmento “Development”.

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2024 y 2023 son las siguientes:

	Miles de euros							
	Development (***)		Rental		Gestión de activos y Otros / Corporativo (*)		Total Grupo	
	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
<b>Resultados:</b>								
Ventas externas	166.051	169.931	3.726	8.793	586	785	170.363	179.509
Coste de las ventas	(119.429)	(116.183)	-	-	(378)	(590)	(119.807)	(116.773)
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>46.622</b>	<b>53.748</b>	<b>3.726</b>	<b>8.793</b>	<b>208</b>	<b>195</b>	<b>50.556</b>	<b>62.736</b>
Gastos de personal	(18.077)	(15.896)	(799)	(2.700)	(35)	-	(18.911)	(18.596)
Gastos de personal – Incentivos (Notas 9 y 15)	-	(142)	-	(38)	-	-	-	(180)
Servicios exteriores	(13.570)	(18.890)	(4.016)	(1.207)	(532)	(592)	(18.118)	(20.689)
Variación de las provisiones de tráfico	756	(333)	(1.971)	(244)	-	-	(1.215)	(577)
Otros ingresos de explotación	2.528	998	37	24	-	56	2.565	1.078
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	-	65	-	-	-	-	-	65
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	-	(5.678)	(3.880)	-	-	(5.678)	(3.880)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	317	26	-	-	317	26
Resultado neto financiero y otros	11.695	(12.214)	(1.137)	(1.344)	(3.980)	1.354	6.578	(12.204)
Amortización	(1.924)	(1.242)	(158)	(65)	(223)	(244)	(2.305)	(1.551)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>28.030</b>	<b>6.094</b>	<b>(9.679)</b>	<b>(635)</b>	<b>(4.562)</b>	<b>769</b>	<b>13.789</b>	<b>6.228</b>
Resultado neto financiero y otros	(11.695)	12.214	1.137	1.344	3.980	(1.354)	(6.578)	12.204
Amortización	1.924	1.242	158	65	223	244	2.305	1.551
Gastos de personal – Incentivos (Nota 9)	45	142	1	38	2	-	48	180
Gastos de reestructuración de personal (Nota 13.3)	463	174	8	5	-	-	471	179
Impuestos sobre bienes inmuebles	882	882	68	68	4	4	954	954
Gastos de crecimiento (Nota 13.4)	535	596	-	-	-	-	535	596
Ajuste intereses Alboraya (Nota 10) (****)	9.471	-	-	-	-	-	9.471	-
Ajuste intereses derivado financiero (Nota 8)	495	-	-	-	-	-	495	-
<b>EBITDA Compañía (**)</b>	<b>30.150</b>	<b>21.344</b>	<b>(8.307)</b>	<b>885</b>	<b>(353)</b>	<b>(337)</b>	<b>21.490</b>	<b>21.892</b>

- (\*) Debido a la poca relevancia de las cifras individuales de las áreas Gestión de activos y Otros / Corporativos desde el ejercicio 2023 se presentan las cifras integradas de los segmentos Gestión de Activos, Legacy y Corporativo.
- (\*\*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección Financiera del Grupo donde se ajustan, principalmente, los incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento, así como otros conceptos en otros epígrafes que el Grupo asocia a su resultado de explotación.
- (\*\*\*) Incluye bajo el segmento “Development” un importe de 2.487 miles de euros a 30 de junio de 2024 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (8.535 miles de euros a 30 de junio de 2023), con un coste de ventas de 1.857 miles de euros (5.083 miles de euros a 30 de junio de 2023).
- (\*\*\*\*) Se trata de los intereses reconocidos como consecuencia del acuerdo alcanzado descrito en la Nota 10 y cuya cuenta a cobrar se materializará mediante la entrega de una serie de suelos por parte del deudor. En este sentido, se ha considerado este ingreso financiero como parte del EBITDA Compañía ya que desde la fecha de combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. la expectativa de acuerdo al proceso litigioso y las negociaciones existentes a dicha fecha, era que esta cuenta por cobrar se materializara finalmente mediante la dación en pago de existencias (Nota 10).



Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

	Development		Rental		Gestión de activos y Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
<b>Balance de situación:</b>								
Activos no corrientes	42.985	36.971	89.223	153.296	86.133	115.347	218.341	305.614
Activos corrientes (*)	1.157.876	1.128.132	99.370	40.451	175.217	171.376	1.432.463	1.339.959
<b>Total activo</b>	<b>1.200.861</b>	<b>1.165.103</b>	<b>188.593</b>	<b>193.747</b>	<b>261.350</b>	<b>286.723</b>	<b>1.650.804</b>	<b>1.645.573</b>
Deuda con entidades de crédito no corriente	-	-	23.838	24.541	173.288	138.927	197.126	163.468
Deuda con entidades de crédito corriente	184.314	186.541	18.576	33.580	-	-	202.890	220.121
Otros pasivos no corrientes	6.904	8.070	3.728	6.628	1.370	1.781	12.002	16.479
Otros pasivos corrientes	247.337	239.633	41.223	23.536	1.856	4.373	290.416	267.542
<b>Total pasivo</b>	<b>438.555</b>	<b>434.244</b>	<b>87.365</b>	<b>88.285</b>	<b>176.514</b>	<b>145.081</b>	<b>702.434</b>	<b>667.010</b>

(\*) Los activos corrientes clasificados en el segmento "Rental" obedecen principalmente a los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7) y producto terminado, mientras que las existencias definidas como "Build to Rent" se encuentran recogidas en el segmento "Development" mientras se encuentra en construcción (Nota 9).

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024

	Miles de Euros			
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
<b>Coste:</b>				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7.497	2.928	-	10.425
Adiciones	425	52	-	477
Bajas	(795)	(96)	-	(891)
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>7.127</b>	<b>2.884</b>	<b>-</b>	<b>10.011</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(3.437)	(1.555)	-	(4.992)
Dotaciones	(412)	(112)	-	(524)
Bajas	502	91	-	593
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>(3.347)</b>	<b>(1.576)</b>	<b>-</b>	<b>(4.923)</b>
<b>Deterioro de valor</b>				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(590)	-	-	(590)
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>(590)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(590)</b>
<b>Saldos netos al 30 de junio de 2024</b>	<b>3.190</b>	<b>1.308</b>	<b>-</b>	<b>4.498</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 2024 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 2.479 miles de euros (2.663 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

## **7. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido al ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 es el siguiente:

### **Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024**

	Miles de Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>148.728</b>
Adiciones	-
Retiros	(1.265)
Traspasos	(58.000)
Variaciones en el valor razonable	(5.361)
<b>Saldo al 30 de junio de 2024</b>	<b>84.102</b>

El 12 de julio de 2024, el Grupo ha llegado a un acuerdo con Daria 323 Corporate Services, S.L.U. para la venta de la sociedad Rental Homes NX Propco, S.L.U., sociedad tenedora de tres inversiones inmobiliarias. La venta de esta sociedad está sujeta a la entrega de los bienes que tiene en ciertas condiciones formales que dependen del propio Grupo y de un trámite necesario pero que no impide su venta en el plazo comprometido, dentro del propio ejercicio 2024. Al 30 de junio de 2024 ya existía un cambio respecto a la intención de venta de estos activos razón por la cual estas inversiones inmobiliarias han sido reclasificadas al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”. Asimismo, las mismas han sido valoradas en función del precio de compraventa acordado lo que ha dado lugar al registro de una pérdida por importe de 5.361 miles de euros registrada bajo el epígrafe “Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida intermedia consolidada (Nota 2.10).

Nótese que de acuerdo con NIC 40, los activos inmobiliarios del Grupo mantenidos para la generación de rentas y/o plusvalías se valoran por el método de valor razonable, manteniéndose dicha valoración a valor de mercado, de acuerdo a NIIF 5, en el momento en que procede, en su caso, su traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta, por cumplirse las condiciones para ello.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 ascienden a 1.784 y 1.838 miles de euros. Adicionalmente, existen ingresos ligados a la actividad “Rental” en concepto de servicios prestados por Renta Garantizada, S.A. por importe de 1.730 miles de euros a 30 de junio de 2024 (1.495 miles de euros a 30 de junio de 2023).

A 30 de junio de 2024 la totalidad de las inversiones inmobiliarias 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 Valuation Advisory, S.A. a las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 84.102 miles de euros (148.728 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en el valor razonable	(6.296)	6.757	608	(807)	3.608	(3.619)

### **8. Activos financieros corrientes y no corrientes**

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

	Miles de Euros			
	30.06.2024		31.12.2023	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	153	52	5.189	342
Derivados	5.308	8.079	10.953	-
Imposiciones a plazo fijo	-	195	-	195
Créditos	11.965	5.502	7.084	890
Fianzas y depósitos constituidos	1.104	1.556	1.106	1.460
<b>Total</b>	<b>18.530</b>	<b>15.384</b>	<b>24.332</b>	<b>2.887</b>

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones el grupo cuenta con tres contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP. Mediante esta operación, el Grupo pagó una prima y, en consecuencia, cuenta con el derecho a recibir liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida (Nota 13).

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

Las características de los contratos derivados a 30 de junio de 2024 son las siguientes:

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocial	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en Resultados	Valor razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	63.000.000	31/03/2025	-	3.628	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	83.500.000	31/08/2026	-	8.705	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	167.000.000	31/08/2027	-	1.054	-

## 9. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Terrenos y solares	426.468	437.047
Promociones en curso	410.238	358.256
Inmuebles terminados	193.459	230.799
Anticipos a proveedores	60	60
Menos - Pérdidas por deterioro	(13.056)	(13.768)
	<b>1.017.169</b>	<b>1.012.394</b>

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 2.781 miles de euros, (4.153 miles de euros de gastos financieros netos del ingreso financiero por los derivados contratados por el Grupo por importe de 1.372 miles de euros) (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se activaron intereses financieros por importe de 11.653 miles de euros).

Las adiciones del ejercicio 2024 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la construcción por importe de 116 millones de euros (342 millones de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023). Durante el ejercicio 2024 se han producido compras de terrenos por importe de 1,9 millones de euros (10 millones de euros durante el 2023).

Por otro lado, en el ejercicio 2024 el Grupo ha entregado principalmente 4 nuevas promociones 3 en Andalucía (Málaga – Serena Homes Fase II e Hydra Homes y Sevilla – Sevilla Homes Village III y 1 en el País Vasco (Urduliz – Urban Homes IV), y tiene 24 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe “Promociones en curso” al 30 de junio de 2024.

Al 30 de junio de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto con un coste neto de 1.014 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” (1.008 millones de euros a 31 de diciembre de 2023) y 3 millones de euros relativos a activos “Legacy” (4 millones de euros al 31 de diciembre de 2023).

Al 30 de junio de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 529 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 13) (555 millones de euros al 31 de diciembre de 2023).

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen compromisos de venta de solares a excepción de lo descrito en la Nota 3.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 2024 y 31 de diciembre de 2023, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa, ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 75.894 y 51.690 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 2023, y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo a 31.12.2022</b>	<b>14.093</b>
Dotaciones	1.240
Reversiones	(1.565)
<b>Saldo a 31.12.2023</b>	<b>13.768</b>
Dotaciones	-
Reversiones	(712)
<b>Saldo a 30.06.2024</b>	<b>13.056</b>

A 30 de junio de 2024 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por experto independiente. El valor neto de realización otorgado por los valoradores Savills Aguirre Newman Valoración y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory S.A., a los activos Development propiedad del Grupo asciende a 1.292 millones de euros a dicha fecha.

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  $\pm 100$  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  $\pm 1\%$  y  $\pm 5\%$ .

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("Development") y su valor neto contable a 30 de junio de 2024 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	(26.782)	38.262	1.974	(46.779)	97.008	(142.953)
Variación de valor neto contable (*)	(3.843)	1.391	1.424	(2.488)	3.290	(23.328)

(\*) 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 46.779 miles de euros y 142.953 miles de euros, y tendría un efecto, aproximado, de 2.488 y 23.328 miles de euros a la baja en el valor neto contable de los activos, respectivamente.

#### **10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

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

	Miles de Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Clientes y efectos comerciales a cobrar	27.132	60.721
Clientes empresas asociadas y negocios conjuntos	2.235	2.677
Deudores Varios - Anticipos de acreedores	19.207	13.293
Deudores Varios - Prestación de servicios	18	14
Otros	35.391	25.785
Deterioro	(91)	(76)
<b>Total</b>	<b>83.892</b>	<b>102.414</b>

El epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluye un importe de 10.276 miles de euros pendiente de cobro supeditados a la obtención de una serie de rentas y niveles de ocupación mínimos por parte del Grupo asociados a ventas del ejercicio anterior. Asimismo, se incluyen dentro de este epígrafe saldos deudores relativos a la retasación de obras de urbanización llevadas a cabo en el Sector Playa de Almenara por importe de 3.199 miles de euros tanto en este ejercicio como a 31 de diciembre de 2023 y existiendo saldos deudores con partes vinculadas por importe de 9.283 miles de euros (9.503 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Notas 5 y 16).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2024 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 19.207 miles de euros, importe que incluye 10.375 miles de euros de anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (13.293 y 6.042 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2023).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluye a 30 de junio de 2024, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad

dependiente Neinor Península, S.L.U. (antes, Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.). Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.416 miles de euros, como a los intereses devengados, 11.813 miles de euros, cifras que coinciden con las acordadas entre ambas partes en virtud del acuerdo firmado entre el Grupo y Egusa durante el 2024, cerrando así el proceso litigioso entre las partes que se venía fallando a favor del Grupo (23.416 miles de euros en concepto de principal y 2.342 miles de euros en concepto de intereses devengados a 31 de diciembre de 2023). El cumplimiento del acuerdo está sujeto a una serie de condiciones y el montante de la deuda acordado como consecuencia del reconocimiento por el deudor de los intereses de demora ha sido de 35.229 miles de euros, habiéndose registrado la diferencia entre lo inicialmente registrado y el importe acordado, por importe de 9.471 miles de euros, bajo el epígrafe “Ingresos Financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida intermedia consolidada. El cobro se hará efectivo principalmente mediante la entrega de una serie de fincas por parte del deudor una vez realizada su segregación y no más tarde del 30 de noviembre de 2024, siendo su valor de mercado superior al saldo deudor registrado atendiendo a la tasación realizada por un experto independiente en 2023. Existen anotaciones de embargo en las fincas registrales a favor del grupo.

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 al cálculo de la pérdida esperada atendiendo a los hechos y circunstancias existentes según se indica a continuación (en miles de euros):

Concepto	Importe a 30.06.2024	Pérdida esperada (%) (*)	Pérdida esperada a 30.06.2024	Importe neto a 30.06.2024
Activos financieros corrientes y no corrientes (Nota 8)	34.557	0,14%-3%	(643)	33.914
Existencias - Anticipos a proveedores (Nota 9)	62	3%	(2)	60
Clientes venta operaciones singulares	10.016	0,02%	(90)	9.926
Anticipos a acreedores (Nota 10)	19.801	3%	(594)	19.207
Otras cuentas por cobrar (Nota 10)	55.576	0%-3%	(817)	54.759
Tesorería	224.334	0% - 3%	(179)	224.155
<b>TOTAL</b>	<b>344.346</b>		<b>(2.325)</b>	<b>342.021</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, así como se han considerado las garantías existentes en su caso. 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 estimada de 812 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 esperada por importe de 2.325 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.

## **11. Capital y reservas**

### ***11.1 Capital social***

El estado de cambios en el Patrimonio Neto resumido a 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

El 20 de febrero de 2024 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 39.733 miles de euros, mediante la disminución en 0,53 euros del valor nominal de las acciones. Durante el ejercicio 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura de reducción de capital social en la cuantía de 37.675 miles de euros, mediante la disminución en 0,4671 euros del valor nominal de las acciones. Con esa misma fecha tuvo lugar una segunda reducción de capital en la cuantía de 43.874 miles de euros, mediante la amortización de 5.019.891 acciones propias de 8,74 euros de valor nominal cada una de ellas.

Al 30 de junio de 2024 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 74.968.751 acciones de 8,21 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (74.968.751 acciones de 8,74 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2023), de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.24		31.12.23	
	% 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	29,52	181.694	29,52	193.423
Stoneshield Holding S.A.R.L.	25,00	153.873	25,00	163.807
Adar Capital Partners Ltd	14,56	89.616	14,56	95.401
Resto de Bolsa	30,92	190.310	30,92	202.596
	<b>100,00</b>	<b>615.493</b>	<b>100,00</b>	<b>655.227</b>

### 11.2 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	
	30.06.24	30.06.23
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	9.713	4.457
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	74.728	75.974
<b>Beneficio / (Pérdida) básica por acciones (euros)</b>	<b>0,129</b>	<b>0,059</b>

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

Al 30 de junio de 2024 y al 30 de junio de 2023, 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 los cálculos como única variable que afecta a los mismos, no es significativo.

### 11.3 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.

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 Autocarera 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 inició 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 2024, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 381.522 títulos (Nota 9.1) (473.900 títulos a 31 de diciembre de 2023). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 10,28 euros a 30 de junio de 2024 (9,78 euros a 31 de diciembre de 2023).

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones (Nota 4.21). Durante el ejercicio 2022 venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 se produjo la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros, sin que tuviera efecto patrimonial. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. En relación a este plan de incentivos, en el presente ejercicio 2024 se ha producido la segunda entrega de acciones asociada al mismo por importe de 1.450 miles de euros, quedando pendiente una última entrega que tendrá lugar en el ejercicio 2025, de acuerdo a las condiciones del plan.

## **12. Provisiones**

### **12.1 Provisiones corrientes**

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para impuestos	Otras provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>13.779</b>	<b>29.096</b>	<b>42.875</b>
Dotaciones netas	3.718	1.602	5.320
Aplicaciones	(6.090)	(7.596)	(13.686)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>11.407</b>	<b>23.102</b>	<b>34.509</b>
Dotaciones netas	2.353	5.228	7.581
Aplicaciones	(3.405)	(3.871)	(7.276)
<b>Saldo al 30 de junio de 2024</b>	<b>10.355</b>	<b>24.459</b>	<b>34.814</b>

El capítulo “Para Impuestos” del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas con relación a los impuestos devengados y que al cierre se encuentran pendientes de liquidar (principalmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

Por otra parte, el capítulo “Otras provisiones” del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de garantía, 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 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. El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso de esta naturaleza, 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 2024 existen demandas que afectan al Grupo en relación con garantías, revisiones de precios solicitados por constructoras o reclamaciones de cantidad por un importe total aproximado de 26.598 miles de euros (19.006 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Al 30 de junio de 2024, y en relación con estos litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 4.714 miles de euros en el pasivo del estado de situación financiera resumido consolidado, correspondiente a los considerados como probables (4.083 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). 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. En este sentido, el Grupo cuenta con un importe de 8.970 miles de euros (6.529 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía que cubren reclamaciones, así como existen provisiones de garantías ligadas a promociones entregadas que se utilizarán para tal fin en caso de resolución desfavorable a los intereses del Grupo (Nota 2.4).

### **13. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros**

#### **13.1 Deudas con entidades de crédito**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo:</b>		
Préstamos hipotecarios y otros créditos (*)	197.126	163.468
<b>Total a largo plazo</b>	<b>197.126</b>	<b>163.468</b>
<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo:</b>		
Préstamos hipotecarios y otros créditos (*)	201.294	217.276
Deuda por intereses	1.596	2.845
<b>Total a corto plazo</b>	<b>202.890</b>	<b>220.121</b>

(\*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 6.804 miles de euros (3.503 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Por otro lado, existe un importe de 26.200 miles de euros relacionados con la deuda financiera asociada a los activos no corrientes mantenidos para la venta descritos en la Nota 7, registrado bajo el epígrafe "Pasivos no corrientes mantenidos para la venta".

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

#### **Ejercicio 2024**

Vencimientos previstos:	30.06.2024
2024	130.930
2025	44.118
2026	139.433
2027 y siguientes	85.535
<b>Total por vencimiento</b>	<b>400.016</b>

## Ejercicio 2023

Vencimientos previstos:	31.12.2023
2024	173.220
2025	105.498
2026	79.084
2027 y siguientes	21.787
<b>Total por vencimiento</b>	<b>383.589</b>

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

#### Préstamos hipotecarios y otros créditos

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios y otros créditos a corto plazo” del cuadro anterior por importe de 201.294 miles de euros al 30 de junio de 2024 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 (217.276 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2024 y 2057.

En la mayor parte de dichos préstamos determinadas sociedades consolidadas actúan como garantes solidarias.

Concretamente, el Grupo ha contratado 12 nuevos préstamos hipotecarios durante el primer semestre de 2024 de los que se ha dispuesto un importe de 38.775 miles de euros. Adicionalmente, no se ha ampliado el límite y vencimiento de ninguno de los préstamos contratados durante ejercicios anteriores.

El Grupo cuenta con financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “SAREB”) cuyo coste amortizado asciende a 23.704 miles de euros. El tipo de interés pagadero es el 1% con el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2024	13.151
31 de julio de 2025	10.553
<b>Total</b>	<b>23.704</b>

Durante el ejercicio 2023, el Grupo contrató 8 préstamos hipotecarios sobre varias promociones con una entidad financiera, por un importe de 79.300 miles de euros. Asimismo, el Grupo cuenta con un contrato derivado asociado a 6 de estos préstamos hipotecarios cubriendo en un 75% los intereses asociados.

Por último, con fecha 16 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación por importe de 140 millones de euros con varias entidades financieras, el cual se encuentra garantizado por varias sociedades del Grupo (Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U.). El vencimiento de este préstamo se estipuló en dos cuotas idénticas, una en el ejercicio 2025 y otra en el ejercicio 2026. El tipo de interés devengado por este préstamo será el Euribor más un margen. Tras haberse realizado por parte del Grupo el pago anticipado de 35 millones de euros en el primer semestre de 2024, el Grupo ha suscrito una novación modificativa y no extintiva de este contrato extendiendo su vencimiento, siendo pagadero en dos cuotas: la primera que supone el pago de dos tercios del montante en el ejercicio 2026 y la segunda en el ejercicio 2027. Esta novación ha supuesto asimismo la incorporación de

un prestamista adicional que ha cubierto el importe anticipado por el Grupo en el momento de la novación, así como la ampliación del préstamo en 35 millones de euros adicionales, ascendiendo el principal del mismo a 175 millones de euros, habiéndose complementado este préstamo con 25 millones de euros de préstamos para la financiación de suelos. Por otro lado, esta novación ha incorporado alguna garantía adicional en el que se incluye a la sociedad del Grupo Neinor Rental Opco, S.L.U.

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 2024, el límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2024 y 2023 asciende a 4,38% y 4,00%, aproximada y respectivamente. Si bien, si tenemos en cuenta los derivados contratados por el Grupo (Nota 8) este coste medio de la deuda se vería reducido de forma relevante.

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

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado “Ratio LTV”, entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores “capex” y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un 40%. El ratio se debe cumplir en el cierre de final de año y así como en el cierre semestral intermedio
- En relación al contrato de factoring (no dispuesto a la fecha), 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) (este también es aplicable al contrato de financiación suscrito en el presente ejercicio por la Sociedad Dominante) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales consolidadas 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. Este ratio se debe cumplir anualmente en el cierre de final de año. Nótese que el EBITDA aquí mencionado podría diferir del “EBITDA Compañía”.
- En cuanto al contrato de financiación suscrito por la Sociedad Dominante en mayo de 2023, también se recoge que el Grupo debe cumplir con un importe de caja mínima de 50 millones de euros al cierre semestral y anual, y siempre que se reparta un dividendo extraordinario, y una valoración neta de los activos superior a 600 millones de euros. Asimismo, la novación modificativa firmada durante el ejercicio 2024 prevé limitaciones para el reparto de dividendos, a cumplir anualmente en el cierre de final de año y semestralmente.

El Grupo no incumple las cláusulas de vencimiento anticipado al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023. Asimismo, el Grupo espera cumplirlas al 31 de diciembre de 2024.

## Otros

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores con anterioridad al vencimiento por importe de 13.888 miles de euros a 30 de junio de 2024 y cuyo límite asciende a 81.586 miles de euros a dicha fecha.

## 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 2023 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

### 14. Administraciones Públicas y situación fiscal

El Grupo tributa en el régimen especial de consolidación fiscal bajo dos grupos fiscales, uno foral y otro estatal. En cuanto al Grupo Foral, este se encuentra formado por las sociedades Neinor Homes, S.A. y Norte, S.L.U., donde Neinor Homes, S.A. es la sociedad cabecera del Grupo de consolidación foral 02117BSC. En cuanto al resto de las Sociedades del Grupo conforman otro grupo de consolidación estatal, donde Neinor Península, S.L.U. es la sociedad cabecera del mismo.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2024 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 2024 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							
	30.06.24				31.12.23			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	7.122	-	8.771	-	4.505	-	21.210
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	15.629	-	5.794	-	19.068	-	5.270
Hacienda pública por IRPF	-	390	-	924	-	14	-	2.865
Hacienda pública deudora por subvenciones concedidas	-	903	-	-	-	900	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	779	-	-	-	1.307
Activos por impuesto diferido	90.060	-	-	-	105.585	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	7.583	-	-	-	10.807	-
	<b>90.060</b>	<b>24.454</b>	<b>7.583</b>	<b>16.268</b>	<b>105.585</b>	<b>24.487</b>	<b>10.807</b>	<b>30.652</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, y 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, evaluaron el pago de estos importes como probable al existir acta en firme al respecto, por lo que a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del estado de situación financiera resumido consolidado. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, que no se encuentran provisionadas, considerándose que el recurso administrativo presentado por el Grupo tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se ha visto asimismo refrendado por los asesores fiscales externos del Grupo.

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**

Las bases imponibles registradas se corresponden a las sociedades del Grupo Neinor Works, S.L.U. y Neinor Península, S.L.U. al considerar razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de estas sociedades. A este respecto, estas sociedades han conseguido obtener durante este ejercicio resultados de explotación positivos y el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado, existiendo una adecuada visibilidad de la cifra de ventas de los próximos ejercicios de acuerdo con los grados de preventas alcanzados en las promociones en desarrollo.

Por el contrario, en relación a otras sociedades dependientes del Grupo se ha tomado en consideración que los resultados de explotación de éstas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de y cantidad 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, que fueron registrados al determinarse como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitirán su compensación.

A 30 de junio de 2024 el importe registrado en el epígrafe activos por impuesto diferido asciende a 90.060 miles de euros (105.585 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Dicha activación ha sido revisada considerando el impacto en la valoración de los activos por impuesto diferido tomando el escenario más probable (Notas 7 y 9) en base a las previsiones contenidas en el plan estratégico 2023-2027. No hay aspectos contenidos en el nuevo plan estratégico que tenga un efecto en recuperación de créditos fiscales registrados en tiempo y forma considerando las limitaciones temporales y cuantitativas establecidas en las correspondientes normativas fiscales de aplicación.

#### Otros aspectos fiscales

En marzo de 2022, la OCDE aprobó un mecanismo impositivo internacional denominado Pilar 2 mediante el cual las compañías multinacionales con ingresos por encima de 750 millones de euros deben pagar impuestos de, al menos, un 15% sobre los ingresos generados en cada una de las distintas jurisdicciones en las que operen. A la fecha actual la correspondiente normativa española para implementar el Pilar 2 está en proceso de desarrollo, siendo en principio de aplicación al Grupo que tributa en dos jurisdicciones en territorio español, estatal y foral. A este respecto, debemos atender a que, en el caso de los grupos nacionales de gran magnitud, como es el caso del Grupo Neinor Homes, el impuesto complementario será cero en los cinco primeros años, a partir del primer día del ejercicio fiscal en el que entre en el ámbito de aplicación de la Directiva.

Como consecuencia de las inversiones realizadas en varias Agrupaciones de Interés Económico durante el ejercicio 2022, el Grupo consolida fiscalmente con varias Agrupaciones de Interés Económico dedicadas a actividades de investigación y desarrollo y cinematográficas, susceptibles de revisión por parte de las autoridades fiscales. Estas Agrupaciones de Interés Económico supusieron una atribución de rentas por importe de 22.977 miles de euros y la aplicación de una deducción de 6.859 miles de euros en el ejercicio 2023. Todo ello supuso una reducción de la cuenta por pagar con la Administración Tributaria por importe 12.603 miles de euros en el citado ejercicio. Durante el presente ejercicio 2024, el Grupo ha recibido una devolución por la Agencia Tributaria por importe de 17.925 miles de euros por incentivos fiscales derivados de estas Agrupaciones. Por otro lado, durante el primer semestre de 2024, el Grupo ha liquidado la práctica totalidad de estas inversiones.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024 ha declarado inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 de 2 de diciembre, relativas a la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas, la introducción de un límite a la aplicación de las deducciones de doble imposición y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores. El Grupo ha presentado con fecha 15 de enero de 2024 una reclamación para la rectificación de las liquidaciones de los ejercicios 2018, 2019 y 2020 de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En este sentido, los asesores fiscales del Grupo consideran que la reclamación presentada será altamente probable y, por tanto, el Grupo ha registrado el derecho de cobro y dado de baja los activos por impuesto

diferido capitalizados por importe de 13,4 millones de euros en concepto de devolución a lo que se suman 1,6 millones de euros en concepto de intereses registrados bajo el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada. Por último, respecto a la estimación de la recuperación de los créditos fiscales en el futuro, el Grupo mantiene un criterio conservador por considerar un escenario de incertidumbre por si se aprobaran nuevas medidas compensatorias por el Gobierno con carácter prospectivo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y de sus asesores fiscales internos y externos, no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

## **15. Ingresos y gastos**

### **15.1 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.

### **15.2 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	
	30.06.24	30.06.23
Terrenos y solares	1.857	5.083
Promociones en curso y edificios terminados	117.950	111.690
<b>Coste de ventas</b>	<b>119.807</b>	<b>116.773</b>

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

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.24	30.06.23
Sueldos, salarios y asimilados	14.594	14.915
Indemnizaciones	569	179
Seguridad Social	3.429	3.409
Otros gastos sociales	319	273
<b>Total</b>	<b>18.911</b>	<b>18.776</b>

Durante el ejercicio 2023, el Grupo aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de 17 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2025 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. La métrica de medición de cumplimiento del plan es el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como dividendos repartidos, reducción de capital social y cancelación de autocartera por Neinor Homes, S.A., todo ellos alineados con el plan estratégico 2023-2027, siendo necesario el cumplimiento mínimo del 85% del



EBITDA Compañía, así como el cumplimiento de la condición previa de distribución de dividendos efectiva o cancelación de autocartera durante el ejercicio para tener derecho al incentivo. No se ha registrado importe alguno al no haberse producido distribuciones de dividendos, ni cancelación de autocartera durante el 2024 que haya implica el devengo de gasto por este concepto al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 (tampoco a 31 de junio de 2023) en relación a este nuevo plan.

El número medio de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 192 y 39 personas respectivamente (194 y 31 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023) 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 2023 y 2023 para el resto de sociedades que conforman el grupo Neinor Homes, el siguiente:

	30.06.24			30.06.23		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	91	124	215	91	130	221
Titulados medios	34	12	46	39	26	65
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>136</b>	<b>261</b>	<b>130</b>	<b>156</b>	<b>286</b>

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 y 2, respectivamente.

#### 15.4 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	
	30.06.24	30.06.23
Arrendamientos y cánones	3.193	2.844
Reparaciones y conservación	1.181	936
Servicios profesionales independientes	4.388	7.118
Transportes	2	-
Primas de seguros	835	779
Servicios bancarios	641	634
Publicidad y comercialización	1.430	1.568
Suministros	843	1.163
Otros servicios exteriores	3.065	3.045
Tributos (Nota 10)	2.412	2.602
Otros gastos de gestión corriente	128	-
<b>Total</b>	<b>18.118</b>	<b>20.689</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 1,7 millones de euros a 30 de junio de 2024 (3,8 millones de euros a 30 de junio de 2023).

Adicionalmente, bajo el capítulo "Tributos" se incluye entre otros el gasto por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el cual asciende a 1,2 millones de euros a 30 de junio de 2024 (1,8 millones de euros a 30 de junio de 2023).

### 15.5 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)	
	30.06.2024	30.06.2023
<b>Variación de las provisiones de tráfico – Otros</b>		
Deterioros por insolvencias (Notas 4.10 y 14)	(15)	-
Dotaciones netas por provisiones de postventa	(339)	-
Deterioros/Reversiones por otras provisiones	(861)	(577)
<b>Total variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>(1.215)</b>	<b>(577)</b>

### 16. 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 Orion V European 24, S.À.R.L, Land Company 2020, S.L.m Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Global Henares, S.L. ,Editorial Nueva Alcarria, S.A., Ablanquejo, S.L., Restablo Inversiones, S.L. y Fincas Cuevas Minadas, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

El desglose de las operaciones realizadas con partes vinculadas en el periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2024 y 2023 adjunta es el siguiente:

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2024	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 15.2)	Servicios exteriores (Nota 15.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
<b>Sociedades asociadas y Joint-Ventures</b>						
Nicrent Residencial, S.L.	-	46	38	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L. (**)	-	-	48	-	-	-
JV Panoramic, S.L. (**)	-	35	33	-	-	-
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	-	<b>81</b>	<b>119</b>	-	-	-
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>						
Banco Santander, S.A.	-	-	1.520	-	127	7.267
Land Company 2020, S.L.	6.394	-	-	-	-	-
Grupo Rayet S.A.	-	-	-	52	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	39	-	-	629	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	1.149	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	130	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	4	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	300	-
UTE I-15 Alovera	752	-	-	1.596	-	-
<b>Total vinculadas</b>	<b>7.146</b>	<b>39</b>	<b>1.520</b>	<b>2.797</b>	<b>1.190</b>	<b>7.267</b>
<b>Total</b>	<b>7.146</b>	<b>120</b>	<b>1.639</b>	<b>2.797</b>	<b>1.190</b>	<b>7.267</b>

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2023	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 15.2)	Servicios exteriores (Nota 15.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
<b>Sociedades asociadas</b>						
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	34	-	-	-
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	-	-	<b>34</b>	-	-	-
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	21	5.452
Santander Lease, S.A.	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	46	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	146	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	300	-
UTE I-15 Alovera	6.192	-	18	2.057	-	-
<b>Total vinculadas</b>	<b>6.192</b>	-	<b>18</b>	<b>2.057</b>	<b>513</b>	<b>5.452</b>
<b>Total</b>	<b>6.192</b>	-	<b>52</b>	<b>2.057</b>	<b>513</b>	<b>5.452</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 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

**30 de junio 2024**

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar (Nota 10)	Anticipos a proveedores
<b>Sociedades asociadas y Joint-ventures (*)</b>									
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	7.194	39	-	-	-
Masia del Monte Sano, S.L.	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	1.715	-	88	-
Pegasus Holdco, S.L. (**)	-	-	-	-	1.932	-	-	6	-
JV Panoramic, S.L. (**)	-	-	-	-	1.090	-	-	2.231	-
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	-	-	-	<b>78</b>	<b>10.216</b>	<b>1.754</b>	-	<b>2.325</b>	-
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>									
Banco Santander, S.A.	133.396	37.500	41.378	-	-	10	2.458	-	-
Land Company 2020, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	2.479	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	440	-	-	9	16	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	18	531	-	152	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	515	129	13	-	-
UTE 15-ALOVERA	-	-	-	-	-	437	-	4.894	1.864
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-	4	-	-
Restablo Inversiones S.L.	-	-	-	6	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	-	121	-	-
Sistemas Integrales Cualificados	-	-	-	-	-	-	5	-	-
Global Henares, S.L.	-	-	-	-	-	-	13	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
<b>Total vinculadas</b>	<b>133.396</b>	<b>37.500</b>	<b>41.378</b>	<b>464</b>	<b>1.046</b>	<b>576</b>	<b>2.775</b>	<b>7.390</b>	<b>1.864</b>
<b>Total</b>	<b>133.396</b>	<b>37.500</b>	<b>41.378</b>	<b>542</b>	<b>11.262</b>	<b>2.330</b>	<b>2.775</b>	<b>9.715</b>	<b>1.864</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. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste de 552 miles de euros al 30 de junio de 2024.

(\*\*) Como consecuencia, de los acuerdos de coinversión realizados por el Grupo, este ostenta participaciones en Nicrent Residencial, S.L., Pegasus Holdco, S.L. y JV Panoramic, S.L. por importe de 8.621 miles de euros.

**31 de diciembre de 2023**

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar	Anticipos a proveedores
<b>Sociedades asociadas y Joint-ventures</b>									
Programa de actuación de Baleares, S.L. (*)	-	-	-	-	-	7.217	-	9	-
Masía del Monte Sano, S.L. (*)	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L. (**)	-	-	-	-	-	1.721	-	32	-
Pegasus Holdco, S.L. (**)	-	-	-	215	1.652	-	-	375	-
JV Panoramic, S.L. (**)	-	-	-	-	1.057	-	227	2.261	-
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293</b>	<b>2.709</b>	<b>8.938</b>	<b>227</b>	<b>2.677</b>	<b>-</b>
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>									
Banco Santander, S.A.	85.605	50.000	33.367	-	-	10	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	976	-	-	5	21	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-	-	-	6	-	-
Global Henares	-	-	-	-	-	-	13	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	18	531	-	152	2	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	515	129	4	-	-
UTE 15-ALOVERA	37	-	-	-	-	400	260	6.802	1.864
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-	3	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	-	61	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	3	1	-
<b>Total vinculadas</b>	<b>85.642</b>	<b>50.000</b>	<b>33.367</b>	<b>1.000</b>	<b>1.046</b>	<b>539</b>	<b>507</b>	<b>6.826</b>	<b>1.864</b>
<b>Total</b>	<b>85.642</b>	<b>50.000</b>	<b>33.367</b>	<b>1.293</b>	<b>3.755</b>	<b>9.477</b>	<b>734</b>	<b>9.503</b>	<b>1.864</b>

Durante el mes de mayo de 2021 Grupo Neinor Homes en alianza con Grupo Cevasa resultaron adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (participada hasta ese momento en un 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y en el otro 50% por el Ayuntamiento de Barcelona) para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona. En este sentido, con fecha 9 de junio de 2021, Neinor Homes, S.A. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en anagrama "Cevasa") constituyeron, de forma conjunta y al 50%, la sociedad Nicrent Residencial, S.L. con un capital social inicial de 3 mil euros, habiéndose realizado en noviembre de 2021 a través de Nicrent Residencial, S.L. una aportación dineraria de 12 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (de forma proporcional entre Neinor Homes, S.A. y Cevasa), obteniendo en contraprestación un 50% de participación en su capital social. De acuerdo a la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometida a realizar, durante un plazo estimado de 1 a 5 años, sucesivas aportaciones que totalicen, junto a la aportación inicial anteriormente mencionada, un importe que se encuentre entre un mínimo de 58 millones de euros y un máximo de 104 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán a esta sociedad el suelo requerido para la construcción de dichas viviendas y realizarán las aportaciones dinerarias necesarias de forma que su 50% de participación no se vea alterado. A partir de su entrada en el capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. lo que supondrá, entre otros, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de esta sociedad y la gestión del alquiler del parque de viviendas, obteniéndose una remuneración de mercado por ello. A este respecto, está previsto que el Grupo realice aportaciones por importe de 5,5 millones de euros una vez se obtengan las licencias de obras correspondiente a la segunda fase de la promoción.

Asimismo, en el ejercicio 2023, el Grupo llegó a varios acuerdos de coinversión con dos sociedades y como consecuencia adquirió un 10% de participaciones en JL Panoramic DV, S.L. y Pegasus Holdco, S.L. A este respecto, la Sociedad Dominante concedió un préstamo participativo por importe de 1.882 miles de euros en concepto de principal y 50 miles de euros en concepto de intereses a la Sociedad Pegasus Holdco, S.L. y un importe de 1.055 miles de euros en concepto de principal y 35 miles de euros en concepto de intereses a la Sociedad JV Panoramic DV, S.L.

Por último, con fecha 13 de noviembre de 2023 Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión con PropTech Ventures, S.L. y su filial Urbanitae Real Estate Platform, S.L. para la adquisición de suelos por un importe máximo de 150 millones de euros. Cada inversión supondrá una participación del 20% por parte de Neinor y del 80% por el vehículo empleado por Urbanitae. A este respecto, en julio 2024, el Grupo ha realizado aportaciones en esta sociedad ostentando el 50% de la participación en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., tal y como se describe en la Nota 2.10.

## **17. Información legal relativa al Consejo de Administración y al personal directivo**

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

Durante el periodo terminado al 30 de junio de 2024 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de coinversión con Orion Capital Managers que es la sociedad que mantiene el control en Orion European Real Estate Fund V, SPV que mantiene el 29,52% de los derechos de voto del Grupo (Nota 16). A este respecto dos de los consejeros de la Sociedad Dominante mantiene cargos en la sociedad y por ello, el Grupo calificó la existencia de un conflicto de interés. A este respecto, la operación tiene como finalidad la inversión y gestión posterior de un vehículo de inversión para el desarrollo de una cartera de activos. Si bien, el contrato se realizó en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio del Grupo.

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

### **Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración**

Al 30 de junio de 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante, han recibido una retribución fija y variable por su condición de administrador por importe de 2.013 miles de euros (1.401 miles de euros en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio 2023), que incluye la de quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (1 persona a 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023). Adicionalmente, el Grupo no ha registrado gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (ningún gasto a 30 de junio de 2023) en concepto de planes de incentivos para la Dirección ya que durante el ejercicio 2024 no se ha devengado ningún gasto en concepto de bonus (tampoco a 30 de junio de 2023).

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2024 asciende a 104 miles de euros (114 miles de euros en el ejercicio 2023).

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 excepto por lo indicado en la Nota 11.3.

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 2024 y 2023, la remuneración devengada 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 (una persona), por estar su información incluida en el apartado anterior, puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		30.06.24			30.06.23		
30.06.24	30.06.23	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones devengadas	Total
6	6	938	-	938	937	-	937

Del mismo modo, la información relativa a la remuneración liquidada a 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 (una persona), por estar su información incluida en el apartado anterior, puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		30.06.24			30.06.23 (*)		
30.06.24	30.06.23	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones devengadas	Total
6	6	5.086	-	5.086	4.205	-	4.205

(\*) Importe incluido en los estados financieros semestrales resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

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 excepto por lo indicado en la Nota 11.3.

# INFORME DE GESTIÓN

## Del ejercicio terminado el 30 de Junio de 2024

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Península S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas.

Con fecha 23 de agosto de 2022, se produjo la escisión parcial de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En base a dicho proyecto común de escisión, Neinor Península, S.L.U. transmitió a Neinor Homes, S.A. la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Neinor Sur, S.A.U., junto con el resto de elementos patrimoniales, principales y accesorios, vinculados a dichas acciones.

Con fecha 8 de septiembre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L. constituyó una compañía mercantil unipersonal de responsabilidad limitada denominada Sky Rental Homes Propco, S.L.U. Asimismo, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Neinor Homes, S.A. constituyó la sociedad Rental Homes Holdco, S.L. Adicionalmente, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L. constituyó las siguientes sociedades: Europa Rental Homes Propco, S.L., Sky Coliving Homes Propco, S.L. y Rental Homes NX Propco, S.L.



Durante el ejercicio 2023 y en línea con el nuevo plan estratégico de co-inversión aprobado por la Compañía, con fecha 29 de junio, Neinor Homes, S.A. adquirió un 10% de la sociedad Twintress, S.L. (denominación que ha sido modificada por JL Panoramic DV, S.L.), adquiriendo Callixto Holding Lux, S.À.R.L. el 90% restante. El fin último de la adquisición de esta participación es llevar a cabo acuerdos de co-inversión por importe de 100 millones de euros en las que el Grupo actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. formalizó en diciembre 2023 un acuerdo de compraventa de un suelo, en el que se desarrollara una promoción inmobiliaria con JL Panoramic DV, S.L.

En el mismo sentido, con fecha el 26 de julio de 2023, Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos por importe de 50 millones de euros, de los que a la fecha se han invertido 40 millones de euros para desarrollar un proyecto residencial de Build to Sell a través de una sociedad instrumental con Orion V European 24, S.À.R.L., sociedad vinculada a uno de los accionistas del Grupo. A este respecto, Neinor Homes, S.A. adquirió el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L.

Adicionalmente, con fecha 13 de noviembre de 2023 Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión con Proptech Ventures, S.L. y su filial Urbanitae Real Estate Platform, S.L. para la adquisición de suelos por un importe máximo de 150 millones de euros. Cada inversión supondrá una participación del 20% por parte de Neinor y del 80% por el vehículo empleado por Urbanitae. En este sentido, la Sociedad Dominante con fecha 1 de julio de 2024, ha realizado aportaciones por importe de 799 miles de euros pasando a ostentar un 50% de participación en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L, dentro de la estrategia de co-inversión anunciada y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones hasta 3.855 miles de euros. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en la cual el Grupo tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado.

Además, con fecha 10 de julio de 2024, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate para el desarrollo de un portfolio de viviendas para Senior Living, que se hará a través de un vehículo de co-inversión, estando prevista una inversión de entre 100 y 200 millones de euros por ambas partes.

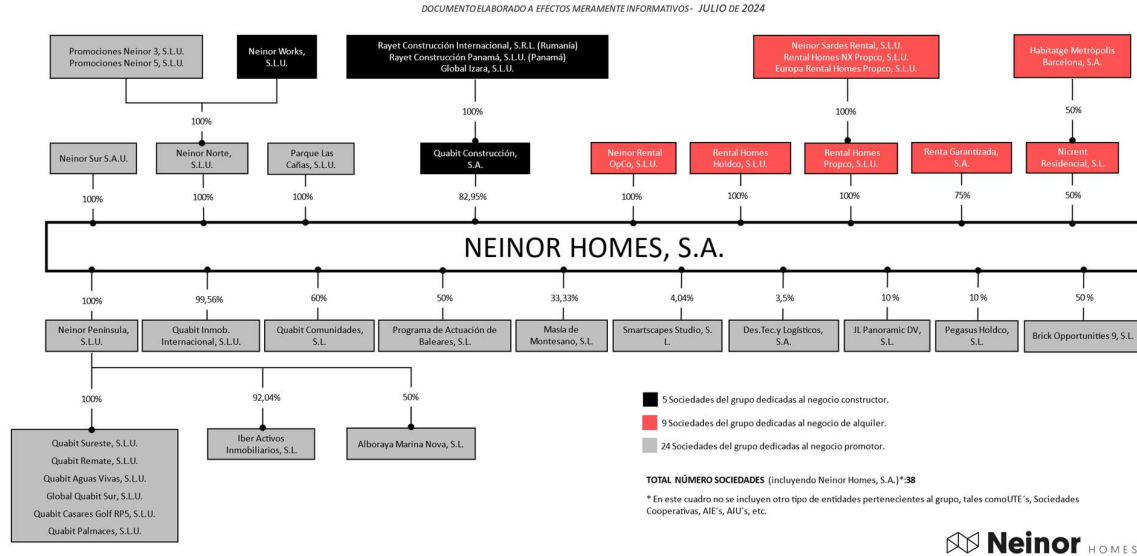
En 2023 además Neinor comenzó un proceso de desinversión de rental fruto del cual se vendieron a lo largo del año cinco promociones de BTR (Hacienda, Sky, Lira, Europa y Dual), que representaban un total de 692 unidades, por más de 176 millones de euros tanto a inversores institucionales como a *family offices*. Además de éstas, se dio salida también a la sociedad Espalmador 45, S.L. por importe de 12 millones de euros.

Con fecha 12 de julio de 2024, el Grupo ha formalizado la venta de la Sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de 3 inversiones inmobiliarias situadas en Alovera, por 58 millones de euros. La venta de esta sociedad está sujeta a la entrega de los bienes en ciertas condiciones formales que dependen del propio Grupo

Como resultado de las operaciones comentadas anteriormente y continuando con el objetivo de retribución al accionista, con fecha 19 de febrero de 2024, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 39.733 miles de euros vía reducción de capital social en dicha cuantía, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53 euros. Asimismo, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y que van a ser pagados con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción. Asimismo, tal y como fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2024, está previsto el reparto de otro dividendo durante los meses de octubre o noviembre del 2024 en la cuantía de 37.484 miles de euros.

Actualmente, Neinor Homes, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de 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 tres 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 225 promociones con más de 10.600 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en siete regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia, Baleares y Andalucía.

**B) Línea de negocio “Co-investment”:**

En línea con el plan estratégico para el periodo 2023-2027, la Compañía ha firmado hasta la fecha acuerdos de co-inversión por importe de hasta 500 millones de euros.

**C) Línea de negocio “Rental”:**

Actualmente la cartera del negocio Rental de la Compañía está formada por 8 promociones y cerca de 1.100 units, Destacar además que la Compañía tiene prevendidas a día de hoy las promociones Saona, Salina y Palau (340 units)

La Compañía continúa durante el primer semestre del 2.024 con el proceso de desinversión.

A nivel de estructura organizativa, el Grupo tiene un Consejo de Administración y tres

comisiones: Comisión de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2024, hasta la aprobación de las cuentas semestrales de dicho ejercicio, el Consejo se ha reunido en 7 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 4 ocasiones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 2 ocasiones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias en 3 ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido en dicho periodo de 2024:

- a- Revisión del desempeño y aprobación del bonus vengado por los empleados y la alta dirección durante el 2023.
- b- Revisión y aprobación de los salarios fijos de los empleados y la alta dirección para 2024.
- c- Revisión del desempeño y aprobación de los objetivos e incentivos devengados por el Consejero Delegado en 2023.
- d- Revisión y aprobación del salario fijo del Consejero Delegado para 2024.
- e- Formulación de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión individual de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- f- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- g- Propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- h- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
- i- Examen y aprobación de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- j- Revisión y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, incluyendo la revisión de la categoría de cada consejero, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- k- Revisión y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- l- Examen y aprobación de la propuesta motivada a someter a la Junta General de Accionistas sobre la modificación de la Política de Remuneraciones de los Consejeros
- m- Revisión de la evolución y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y de los objetivos del MIP 2023-2025 para el ejercicio 2024
- n- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera / Memoria de Sostenibilidad
- o- Toma de razón del informe sobre la independencia de los auditores de cuentas y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- p- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- q- Toma de razón de la información sobre las operaciones de autocartera, de conformidad con el artículo 7.8 del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- r- Revisión y aprobación del Business Plan
- s- Informe sobre la nota de prensa y presentación de los resultados semestrales y anuales de la Sociedad
- t- Examen y aprobación de la propuesta de reelección del auditor de cuentas de la Sociedad, así como de su grupo, para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024
- u- Propuesta y aprobación de la novación de los términos y condiciones del contrato de financiación senior
- v- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- w- Examen, aprobación, resolución y ejecución relativas a las reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones.
- x- Propuesta del calendario para el pago de dividendos.

- y- Examen y aprobación de la presentación de resultados del primer semestre de la Sociedad y actualización de la Estrategia de Mercado de Capitales.
- z- Formación, seguimiento de las actividades y revisión de la estructura de control de la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.
- aa- Situación y evolución de la actividad ESG
- bb- Revisión periódica del control interno y riesgos de la compañía
- cc- Actualización de las líneas de negocio: coinversión, BTS, BTR, vivienda asequible, HMB
- dd- Actualización de la actividad: planificación empresarial, planificación de la compra de terrenos, progreso de la construcción, rendimiento de las ventas
- ee- Examen y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento del Consejo y sus Comisiones
- ff- Revisión y aprobación de la información relativa al SCIIF y del informe de verificación y resumen ejecutivo del auditor externo sobre el SCIIF
- gg- Informe de las actividades realizadas por Auditoría interna y GRC en el ejercicio 2023
- hh- Examen y aprobación de la información financiera H1 y estados financieros intermedios resumidos consolidados
- ii- Presentación del trabajo de auditoría realizado para la revisión de los estados financieros del 1S y recomendaciones de auditoría externa

A cierre de cada ejercicio la compañía publica en su página web la Memoria de actividades del consejo de administración y de sus comisiones, donde se puede consultar el detalle de la totalidad de los asuntos tratados por el Consejo de Neinor Homes y por cada una de sus Comisiones.

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

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

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

En la actualidad en el modelo, se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIIF, Prevención de la Responsabilidad Penal corporativa, Ciberseguridad, el RDL 5/2018 en materia de protección de datos, PBC/FT, LSC, recomendaciones de Buen Gobierno, Ley 5/2021 normativa sobre Operaciones Vinculadas de la LSC, Circular 3/2015 de la CNMV.

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante del informe de gestión y es posible acceder al contenido del mismo a través de la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y a través de la página web de Neinor Homes <https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/gobierno-corporativo/>.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 170.363 miles de euros obteniendo un margen bruto de 50.556 miles de euros, y presenta un EBITDA Compañía de 21.490 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo alcanza 1.650.804 miles de euros, el patrimonio neto 947.959 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 702.845 miles de euros.

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

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 166.051 miles de euros (150.392 miles de euros de ventas y 15.658 miles de euros de ingresos de construcción) y un margen bruto de 46.622 miles de euros obteniendo un margen bruto del 28,1%. La línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 3.726 miles de euros, de los cuales 1.784 miles de euros por el alquiler de las viviendas en propiedad y 1.942 miles de euros corresponden a los ingresos por servicios relacionados con los alquileres prestados a través de la sociedad Renta Garantizada.

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: 103.925 miles de euros, entre las que destaca Aqua Homes, con unas ventas de 22.245 miles de euros, Oasis Homes, con unas ventas de 17.413 miles de euros, Bonaire Homes, con unas ventas de 8.785 miles de euros, Torrejón Park, con unas ventas de 8.555 miles de euros; Vega Homes, con unas ventas de 6.101 miles de euros; ii) ventas procedentes de nuevas entregas del ejercicio: 43.980 miles de euros, entre las que destaca Urban Homes IV, con unas ventas de 17.915 miles de euros, Sevilla Homes Village III, con unas ventas de 12.705 miles de euros, Serena Homes II, con unas ventas de 10.323 miles de euros y Sirio Homes, con unas ventas de 3.028 miles de euros; iii) ventas procedentes de 3 suelos por un importe total de 2.487 miles de euros.

### **EBITDA**

El EBITDA Compañía del periodo ha alcanzado 21.490 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 30.150 miles de euros, Rental con EBITDA Compañía negativo por importe de 8.307 miles de euros y Servicing y otros con EBITDA Compañía negativo por importe de 353 miles de euros.

### **Resultado del Ejercicio**

El resultado consolidado del periodo de 6 meses terminado el 30 de Junio de 2024 asciende a 9.958 miles de euros, de los cuales 9.713 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

### **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo a 30 de junio de 2024 alcanza 702.845 miles de euros comparado con 667.610 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (lo que supone un incremento de 35.235 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 30 de junio de 2024 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 18,1% LTC y 14,3% LTV.

#### *Deuda Financiera 30.06.2024*

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 30 de junio de 2024 registra 426,2 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 120,1 m de euros.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 78,2 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 58,1 m de euros.

- Líneas de financiación corporativa: dispuesta en 175,0 m de euros.
- Periodificación de gastos: (6,8) m de euros.
- Intereses: 1,6 m de euros.
- Líneas de IVA: 0 m de euros dispuestos.

Con fecha 15 de marzo de 2.024 ha suscrito un contrato de financiación por importe de 35 millones de euros con Société Generale con vencimiento 2027 y con fecha 12 de junio de 2024 ha suscrito un contrato de financiación por importe de 35 millones con Kutxabank con vencimiento 2027.

### **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 2024 y 2023 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 192 y 39 personas respectivamente (194 y 31 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023) 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 2024 y 2023 para Neinor Homes, el siguiente:

	30.06.2024			30.06.2023		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	91	124	215	91	130	221
Titulados medios	34	12	46	39	26	65
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>136</b>	<b>261</b>	<b>130</b>	<b>156</b>	<b>286</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 2024 destaca la refinanciación de la deuda corporativa, que alarga la duración y mantiene el coste, así como la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 426,2 miles de euros.

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

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

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

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

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

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

#### ***Exposición al riesgo de tipo de interés***

Durante el ejercicio 2023 el grupo contrató dos coberturas de tipo de interés por importes de 100 y 200 millones de euros con el fin de cubrir el riesgo del total del balance de la deuda de las subidas de los tipos de interés. El vencimiento de las coberturas es 2026 y 2027 respectivamente y el tipo fijado para dichas coberturas es del 2% para el Euribor a 12 meses. En este sentido, durante este ejercicio 2.023, el Grupo modificó estos dos contratos para contratar un tercer contrato derivado.

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 2024 y tal como se menciona en el punto 1, con fecha 1 de julio de 2024 la Sociedad Dominante ha realizado aportaciones por importe de 799 miles de euros pasando a ostentar un 50% de participación en la sociedad Brick Opportunities

9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae.

Adicionalmente, con fecha 10 de julio de 2024, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate para el desarrollo de un portfolio de viviendas para el Senior Living que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de entre 100 y 200 millones de euros por ambas partes.

Por último, con fecha 12 de julio de 2024, el Grupo ha formalizado la venta de la Sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de 3 inversiones inmobiliarias situadas en Alovera

## **7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2024**

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el segundo semestre del año 2024 se centran en:

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

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2023, 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 cuya fecha de fin de obra está prevista para 2024, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

### ***Línea de negocio "Co-investment"***

- Adquisición de suelos vinculados a los acuerdos firmados hasta la fecha.
- Monitorización de las obras de los proyectos ya iniciados.

### ***Línea de negocio "Rental"***

- Gestionar y construir 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 2025 y 2029. De la fase 1 tenemos 3 obras en curso y 5 promociones lanzadas. Además, durante el 2.024 se ha aprobado el lanzamiento de 7 promociones correspondientes a la fase 2.
- Desinversión con el fin de monetizar el valor implícito de los activos rental de la Compañía.

## **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 2024, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 74.968.751 acciones, de 8,21 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2024 figuran acciones propias en el balance por un importe de 3.923 miles de euros.

El número de acciones a 30 de junio de 2024 sería 381.522 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 10.28 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 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 Compañía**

Definición: Resultado o margen bruto + Gastos de personal + Servicios exteriores + Variación de las provisiones de tráfico + Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado + Otros ingresos de explotación - incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios (gastos extraordinarios) + otros ingresos financieros.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA Compañía en los estados financieros consolidados.

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

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

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA va en línea con los años 2020 y 2021 incorporando costes de expansión de la Compañía y la provisión postventa adicional.

### Deuda financiera

Definición: Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo no corriente + Deuda con entidades de crédito (pasivos no corrientes mantenido para la venta) + Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo corriente.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo de la deuda financiera en 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, pasivo no corriente puesto para la venta 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-24
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	197.126
Deudas con entidades de crédito – pasivo no corriente mantenido para la venta	26.200
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	202.890
Otro pasivos financieros – pasivo no corriente	539
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	360
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(224.155)
<b>Deuda financiera neta (miles)</b>	<b>202.960</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.

### Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente, pasivo no corriente puesto para la venta y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo + 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-24
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	197.126
Deudas con entidades de crédito – pasivo no corriente mantenido para la venta	26.200
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	202.890
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	539
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	360
Pago diferido suelo	187
Otros activos corrientes y no corrientes	(18.567)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible	(198.597)
<b>Deuda financiera neta ajustada (miles)</b>	<b>210.138</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 y no corrientes.

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

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

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

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-24
Deuda financiera neta (miles)	202.960
Valor de mercado de los activos (miles)	1.474.087
<b>LTV</b>	<b>13,8%</b>

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

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

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

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

	30-jun-24
Deuda financiera neta ajustada (miles)	210.138
Valor de mercado de los activos (miles)	1.474.087
<b>LTV ajustado</b>	<b>14,3%</b>

### **Loan to Cost (LTC)**

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias + Activos no corrientes para la venta + 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-24
Deuda financiera neta (miles)	202.960
Existencias (miles)	1.017.169
Activos no corrientes para la venta (miles)	58.000
Inversiones inmobiliarias (miles)	84.102
<b>LTC</b>	<b>17,5%</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-24
Deuda financiera neta (miles)	210.138
Existencias (miles)	1.017.169
Activos no corrientes para la venta (miles)	58.000
Inversiones inmobiliarias (miles)	84.102
<b>LTC ajustado</b>	<b>18,1%</b>