

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

Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, 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 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

#### *Alcance de la revisión*

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

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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.

### *Párrafos de énfasis*

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Adicionalmente, llamamos la atención sobre la Nota 16 de las notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras del Grupo, y en concreto, sobre la determinación del valor de mercado de las existencias de su propiedad objeto de desglose (véase Nota 7), dado el carácter incierto que cualquier información basada en expectativas futuras podría dar lugar como consecuencia de las diferencias entre los resultados proyectados y los reales. 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 2021 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE, S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Iñigo Úrculo

28 de julio de 2021

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30.06.21	31.12.20 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30.06.21	31.12.20 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Fondo de comercio		4.470	4.470	Capital social		799.886	790.050
Activos intangibles	3	9.091	1.886	Prima de emisión		3.493	39.247
Activos por derecho de uso	11	3.127	3.487	Reserva legal		5.570	4.773
Inmovilizado material	6	6.771	5.996	Reservas de la Sociedad Dominante		65.490	66.211
Inversiones inmobiliarias	3	69.801	185	Acciones propias		(6.971)	(51.115)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	14	1.157	-	Otras reservas		(2.691)	(1.561)
Activos financieros no corrientes		4.444	6.364	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		5.041	(57.112)
Activos por impuesto diferido	12	91.425	25.355	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		44.683	70.120
<b>Total activo no corriente</b>		<b>190.286</b>	<b>47.743</b>	<b>Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>914.501</b>	<b>860.613</b>
				Intereses minoritarios		1.750	285
				<b>Total patrimonio neto</b>	9	<b>915.751</b>	<b>860.898</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones a largo plazo		11.297	195
				Deudas con entidades de crédito	11	31.140	70.659
				Otros pasivos financieros	11	298.994	4.706
				Pasivos por impuestos diferidos	12	3.642	271
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>345.073</b>	<b>75.831</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	7	1.533.283	1.208.442	Provisiones	10	23.345	16.680
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	66.828	24.813	Deudas con entidades de crédito	11 y 14	372.165	262.335
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		8.587	-	Otros pasivos financieros	11	5.528	1.946
Activos financieros corrientes		3.217	2.198	Deudas con empresas del grupo y asociadas corto plazo		89	-
Administraciones Públicas deudoras	12	13.796	5.550	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	7	270.680	183.872
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		315.329	270.213	Administraciones Públicas acreedoras	12	49.708	45.231
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.941.040</b>	<b>1.511.216</b>	Otros pasivos corrientes	7	148.987	112.166
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.131.326</b>	<b>1.558.959</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>870.502</b>	<b>622.230</b>
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.131.326</b>	<b>1.558.959</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2021

**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 2021 Y 2020**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.21	30.06.20 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	13	322.536	99.848
Coste de las ventas	13	(235.708)	(65.316)
Gastos de personal	13	(13.588)	(9.372)
Dotación a la amortización	6	(2.728)	(1.851)
Servicios exteriores	13	(22.366)	(12.998)
Variación de las provisiones de tráfico	13	2.121	2.259
Otros ingresos de explotación		244	416
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	3	11.585	-
Diferencia negativa en combinación de negocios	3	142	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>62.238</b>	<b>12.986</b>
Ingresos financieros		1.632	4
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	11 y 14	(7.242)	(3.352)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>56.628</b>	<b>9.638</b>
Impuesto sobre las ganancias	12	(11.983)	(2.838)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>44.645</b>	<b>6.800</b>
Atribuible a la Sociedad Dominante		44.683	6.800
Atribuible a intereses minoritarios		(38)	
<b>Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):</b>			
Básica	9	0,583	0,092
Diluida	9	0,583	0,092

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 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 2021.

**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 2021 Y 2020**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.21	30.06.20 (*)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS</b>		<b>44.645</b>	<b>6.800</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		-	-
<b>PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>		-	-
<b>PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>44.645</b>	<b>6.800</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante		<b>44.683</b>	<b>6.800</b>
b) Atribuidos a socios externos		<b>(38)</b>	-

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 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 2021.

**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 2021 Y 2020**

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Acciones propias	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado neto del ejercicio	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019 (*)</b>	790.050	39.247	3.363	52.364	(51.191)	522	(108.676)	63.748	-	789.427
Aplicación del resultado del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	1.410	12.688	-	-	49.650	(61.748)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	6.800	-	6.800
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	362	-	-	-	-	362
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	772	(447)	(1.946)	1.145	-	-	(476)
<b>Saldos al 30 de junio de 2020 (*)</b>	790.050	39.247	4.773	65.824	(51.276)	(1.424)	(57.881)	6.800	-	796.113
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	63.320	-	63.320
Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	289	289
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	161	-	-	-	-	161
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	387	-	(137)	769	-	-	632
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020 (*)</b>	790.050	39.247	4.773	66.211	(51.115)	(1.561)	(57.112)	70.120	285	860.596
Aplicación del resultado del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	797	7.170	-	-	62.153	(70.120)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	44.683	(38)	44.645
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	(46.156)	-	-	(4.584)	50.740	-	-	-	-	-
Otros movimientos (Notas 3 y 9)	55.992	1.456	-	(3.307)	(6.596)	(1.130)	-	-	1.003	47.418
Distribución de dividendos	-	(37.210)	-	-	-	-	-	-	-	(37.210)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	799.886	3.493	5.570	65.490	(6.971)	(2.691)	5.041	44.683	1.250	915.751

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 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 2021.



**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 2021 Y 2020**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.21	30.06.20 (*)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		56.628	9.638
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	6	2.728	1.851
Variación de otras provisiones	6, 7 y 10	(1.897)	(1.304)
Gastos financieros		7.242	3.352
Ingresos financieros		(1.632)	(4)
Plan de incentivos		(61)	6
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	3	(11.585)	-
Diferencia negativa en combinación de negocios	3	(142)	-
		<b>51.281</b>	<b>13.539</b>
<b>Variación de capital circulante:</b>			
Existencias	7	(13.035)	(111.536)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	8	(2.569)	1.401
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		33.529	4.448
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		1.659	27.720
Pago impuesto sobre las ganancias		(1.520)	755
		<b>69.345</b>	<b>(63.673)</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		208	(227)
Adquisición de inversiones inmobiliarias	6	(52.525)	-
Cobros por otras inversiones financieras a largo plazo		3.908	-
Pagos por otras inversiones financieras a largo plazo		(7.176)	(14.453)
		<b>(55.585)</b>	<b>(14.680)</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		461.713	125.816
Amortización de deudas con entidades de crédito	11	(394.795)	(84.662)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	11 y 14	(6.412)	(3.320)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto		(10.971)	-
Pagos por dividendos		(37.210)	-
		<b>12.325</b>	<b>37.834</b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)</b>			
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		270.213	173.415
Efectivo y equivalentes al efectivo de combinación de negocios - Flujo de efectivo por actividades de inversión	3	19.031	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>		<b>315.329</b>	<b>132.896</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

## **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 2021

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

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

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

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

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

Asimismo, durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Grupo Kutxabank y Grupo Neinor Homes firmaron un contrato por el cual Grupo Neinor Homes procedió a abrir cuentas bancarias cuya finalidad es exclusivamente que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades del Grupo Kutxabank y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesoreras, de ahí que dichos saldos de tesorería que al 30 de junio de 2021 ascienden a 75 miles de euros no figuren registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado adjunto (94 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), no recogiendo asimismo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dicho saldo.

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

Neinor Homes forma parte del Ixex 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 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 31 de marzo de 2021.

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 2020 del Grupo fueron formuladas con fecha 24 de febrero de 2021 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, 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 2020, 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 28 de julio de 2021, 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 2020. 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 2020.

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 2020.

## 2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Durante el ejercicio 2021 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, sin que hayan tenido un impacto significativo:

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16– Reforma de los Tipos de Interés de Referencia – Fase 2	Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase)	1 de enero de 2021
Modificación de la NIIF 4 - Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023	1 de enero de 2021

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

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

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

<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificación de la NIIF 16 – Arrendamientos – Mejoras de rentas	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de abril de 2021
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 1 – Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que deban ser desglosadas en los estados financieros	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 – Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 – Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Reemplazará a la NIIF 4	1 de enero de 2023

Para las normas que entran en vigor a partir de 2021 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar, de los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener una vez entren en vigor, considerándose a la fecha actual que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

### **2.3 Estimaciones realizadas**

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020.

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

1. El gasto por Impuesto sobre Sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo, y considerando los Grupos Fiscales encabezados por Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U. de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre y en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, respectivamente, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 12).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2021, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas (Notas 7 y 16).
3. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
5. El cálculo de provisiones.
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
7. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal.
8. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (véase Nota 11).
9. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 3).

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. Tal y como se describe en la Nota 16, la expansión del COVID-19 ha planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias

entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de 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 2021 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2020.

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

En la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha (Nota 12). Durante los seis primeros meses de 2021 no se han producido cambios significativos en dicha materia.

Al 30 de junio de 2021, el Grupo tiene prestados avales por importe de 416.625 miles de euros (158.921 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), de los que 106.197 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (38.527 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y 310.428 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (120.394 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, existe otorgado un aval de 3 millones de euros relativo al expediente sancionador comunicado a Neinor Península S.L.U. en enero de 2019, que se encuentra recurrido (Nota 12).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2021 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 48.170 miles de euros (36.387 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Asimismo, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance consolidado resumido incluye al 30 de junio de 2021 un importe de 44.169 miles de euros (40.918 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

Ni a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción (Nota 7) se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 35.404 miles de euros a 30 de junio de 2021 (19.940 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), que difiere de los importes anticipados (Nota 7) como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos.

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

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, debiéndose considerar para ello los cambios en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes descritos en la Nota 3.

#### **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 2021.

### **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 2021, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2020.

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

### **2.10 Hechos posteriores**

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

## **3. Cambios en la composición del Grupo**

Los principios de consolidación utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son consistentes con los utilizados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

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



### *Combinaciones de negocio*

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

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

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

El acuerdo, que a la fecha del proyecto común de fusión contaba con el compromiso irrevocable del voto favorable por parte de los principales accionistas de ambos grupos, se encuentra fundamentado en la existencia de claros beneficios desde un punto de vista operativo y financiero. La estructura jurídica elegida para la fusión consiste en la absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por Neinor Homes, S.A. con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquiere por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos de la operación, las comisiones de auditoría de ambos Grupos han revisado la ecuación de canje determinada sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de Neinor Homes, S.A. y de Quabit Inmobiliaria, S.A., quedando establecido en una acción ordinaria de Neinor Homes, S.A., de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,965 acciones "clase A" de Quabit Inmobiliaria, S.A. (única clase que estaba en circulación en el momento del canje) de 0,50 euros de valor nominal cada una. Esto ha supuesto, que por el total de las 145.383.654 acciones en circulación de "clase A" de Quabit Inmobiliaria, S.A., se han emitido, aproximadamente, 5,6 millones de acciones ordinarias de Neinor Homes, S.A., representativas de un total del 7% de su capital social (post dilución). En todo caso, dicho canje ha sido objeto de verificación por parte del experto independiente designado por el Registro Mercantil a los efectos del artículo 34 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Con fecha 24 de mayo de 2021 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia el acto de ampliación de capital anteriormente descrito, mediante la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros

de valor nominal cada una, quedando por tanto excluida Quabit Inmobiliaria, S.A. de cotización en los mercados financieros con fecha 25 de mayo de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(\*\*) Se corresponde, principalmente, con los acuerdos de quita alcanzados con Avenue y SAREB cuyo impacto asciende a unos 17 millones de euros, aproximadamente.

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

El importe de los ingresos ordinarios reconocidos en los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos a 30 de junio de 2021, desde la fecha de la toma de control, correspondientes a Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes ha ascendido a 14.797 miles de euros, siendo el resultado antes de impuestos aportado de 375 miles de euros. Si Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes hubieran sido consolidadas desde el 1 de enero de 2021 el importe neto de la cifra negocios se habría incrementado en 82.712 miles de euros y el resultado antes de impuestos se habría reducido en 15.377 miles de euros, aproximada y respectivamente.

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

#### *Adquisición de activos*

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

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

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

Al 30 de junio de 2021, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes para actualizar el valor razonable de los inmuebles adquiridos, ascendiendo esta a 69.620 miles de euros, de ahí que haya surgido una revalorización por importe de 11.585 miles de euros bajo el epígrafe "Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2021.

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

#### *Otros*

Durante el mes de mayo de 2021 Grupo Neinor Homes en alianza con Grupo Cevasa han resultado adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (participada hasta ese momento en un 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y en el otro 50% por el Ayuntamiento de Barcelona) para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona. En este sentido, con fecha 9 de junio de 2021, Neinor Homes, S.A. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en anagrama "Cevasa") han constituido, de forma conjunta y al 50%, la sociedad Nicrent Residencial, S.L. con un capital social inicial de 3 mil euros a través de la cual está estipulado se realice, durante el segundo semestre del ejercicio 2021, una aportación dineraria de 6 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., obteniendo en contraprestación un 50% de participación en su capital social. De acuerdo a la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometido a realizar, durante un plazo estimado de 1 a 5 años, sucesivas aportaciones que totalicen, junto a la aportación inicial anteriormente mencionada, un importe que se encuentre entre un mínimo de 58 millones de euros y un máximo de 104 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán a esta sociedad el suelo requerido para la construcción de dichas viviendas y realizarán las aportaciones dinerarias necesarias de forma que su 50% de participación no se vea alterado. A partir de su entrada en el capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. lo que supondrá, entre otros, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de esta sociedad y la gestión del alquiler del parque de viviendas, obteniéndose una remuneración de mercado por ello.

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

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de abril de 2020 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y/o a otras reservas distribuibles por un importe máximo de 40 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante los ejercicios 2020 y 2021, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. Con fecha 7 de enero de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo en efectivo con cargo a la reserva de prima de emisión de 0,5 euros por cada acción con derecho a percibirlo. El pago del referido dividendo ha tenido lugar en marzo de 2021.

#### **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 2020 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos, no habiendo habido cambios en los criterios de segmentación. En este sentido, se ha determinado que la totalidad de los activos inmobiliarios adquiridos a través de la combinación de negocio con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 3) queden incluidos bajo el capítulo "Development".

Por otro lado, en febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el grupo a partir del actual banco de suelo limitado inicialmente a unas 1.200 viviendas, pero con el objetivo de llegar a las 5.000 unidades en los

próximos 5 años. En todo caso, el desarrollo de esta nueva línea de negocio es una actividad totalmente complementaria a la actividad principal del Grupo, consistente en el desarrollo del negocio residencial. La apuesta por dicha línea de negocio se ha visto consolidada a través de la adquisición en el ejercicio 2020 de Renta Garantizada, S.A. y de la compra de Sardes Holdco, S.L.U. en el ejercicio 2021 (Nota 3) (incluyéndose ambas sociedades dependientes bajo el segmento "Rental").

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2021 y 2020 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Legacy		Development (***)		Gestión de activos – Servicing y Otros / Corporativo		Rental		Total Grupo	
	30.06.21	30.06.20	30.06.21	30.06.20	30.06.21	30.06.20	30.06.21	30.06.20	30.06.21	30.06.20
<b>Resultados:</b>										
Ventas externas	1.261	1.391	306.609	87.039	12.539	11.418	2.127	-	322.536	99.848
Coste de las ventas	(1.081)	(1.422)	(234.627)	(63.894)	-	-	-	-	(235.708)	(65.316)
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>180</b>	<b>(31)</b>	<b>71.982</b>	<b>23.145</b>	<b>12.539</b>	<b>11.418</b>	<b>2.127</b>	<b>-</b>	<b>86.828</b>	<b>34.532</b>
Gastos de personal	(210)	(179)	(7.944)	(6.485)	(3.123)	(2.686)	(596)	-	(11.873)	(9.350)
Gastos de personal – Incentivos (Notas 9 y 15)	(34)	-	(1.166)	(22)	(515)	-	-	-	(1.715)	(22)
Servicios exteriores (**)	(297)	(524)	(18.205)	(10.320)	(2.777)	(2.154)	(1.087)	-	(22.366)	(12.998)
Variación de las provisiones de tráfico	-	119	2.121	2.140	-	-	-	-	2.121	2.259
Otros ingresos de explotación	-	63	244	353	-	-	-	-	244	416
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-	11.585	-	11.585	-
Diferencia negativa en combinación de negocios	-	-	142	-	-	-	-	-	142	-
<b>EBITDA</b>	<b>(361)</b>	<b>(552)</b>	<b>47.174</b>	<b>8.811</b>	<b>6.124</b>	<b>6.578</b>	<b>12.029</b>	<b>-</b>	<b>64.966</b>	<b>14.859</b>
Resultado neto financiero y otros	-	-	(3.821)	(2.793)	(1.456)	(555)	(333)	-	(5.610)	(3.348)
Amortización	(244)	(6)	(1.943)	(1.391)	(541)	(454)	-	-	(2.728)	(1.851)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(605)</b>	<b>(558)</b>	<b>41.410</b>	<b>4.627</b>	<b>4.127</b>	<b>5.569</b>	<b>11.696</b>	<b>-</b>	<b>56.628</b>	<b>9.638</b>
Gastos de personal – Incentivos (Nota 9)	34	-	1.166	-	516	-	-	-	1.716	-
Indemnizaciones (Nota 9)	-	-	469	-	-	-	-	-	469	-
Gastos de crecimiento (Nota 13.4)	-	-	1.773	-	-	-	-	-	1.773	-
Provisión IBI	7	-	797	-	-	-	-	-	804	-
Costes asociados al bono	-	-	123	-	-	-	-	-	123	-
Resultado neto financiero y otros	-	-	3.821	2.793	1.456	555	333	-	5.610	3.348
Amortización	244	6	1.943	1.391	541	454	-	-	2.728	1.851
<b>EBITDA AJUSTADO (*)</b>	<b>(320)</b>	<b>(552)</b>	<b>51.502</b>	<b>8.811</b>	<b>6.640</b>	<b>6.578</b>	<b>12.029</b>	<b>-</b>	<b>69.851</b>	<b>14.837</b>

(\*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección del Grupo y que no considera en su cálculo, principalmente, los gastos de personal asociados a planes de incentivos.

(\*\*) Incluye la provisión en los segmentos "Legacy" y "Development" del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para la totalidad de la cartera propiedad del Grupo al 1 de enero, tanto al 30 de junio de 2021 como 2020.

(\*\*\*) Incluye bajo el segmento "Development" un importe de 289 miles de euros en el ejercicio 2021 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (6 millones de euros en 2020), con un coste de ventas de 283 miles de euros (6,1 millones en 2020).

Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Rental		Total Grupo	
	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20
<b>Balance de situación:</b>												
Activos no corrientes	181	73	24.232	10.252	-	-	95.874	27.087	69.999	10.331	190.286	47.743
Activos corrientes	6.654	7.867	1.603.818	1.224.681	8.174	8.002	321.320	269.024	1.074	1.642	1.941.040	1.511.216
<b>Total activo</b>	<b>6.835</b>	<b>7.940</b>	<b>1.628.050</b>	<b>1.234.933</b>	<b>8.174</b>	<b>8.002</b>	<b>417.194</b>	<b>296.111</b>	<b>71.073</b>	<b>11.973</b>	<b>2.131.326</b>	<b>1.558.959</b>
Deuda con entidades de crédito no corriente	-	-	-	50.000	-	-	-	20.594	31.140	65	31.140	70.659
Deuda con entidades de crédito corriente	-	-	369.107	242.864	-	-	3.058	19.471	-	-	372.165	262.335
Otros pasivos no corrientes	-	-	13.678	2.614	-	-	299.967	-	288	2.558	313.933	5.172
Otros pasivos corrientes	6.469	524	472.168	351.776	10.405	1.462	8.388	5.613	897	520	498.327	359.895
<b>Total pasivo</b>	<b>6.469</b>	<b>524</b>	<b>854.953</b>	<b>647.254</b>	<b>10.405</b>	<b>1.462</b>	<b>311.413</b>	<b>45.678</b>	<b>32.325</b>	<b>3.143</b>	<b>1.215.565</b>	<b>698.061</b>

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8.291	2.473	10.764
Adiciones	36	61	97
Bajas	(712)	-	(712)
Combinación de negocios (Nota 3)	619	1.160	1.779
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>8.234</b>	<b>3.694</b>	<b>11.928</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.699)	(1.479)	(4.178)
Dotaciones	(903)	(197)	(1.100)
Bajas	712	-	712
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>(2.890)</b>	<b>(1.676)</b>	<b>(4.566)</b>
<b>Deterioro de valor</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(591)	-	(591)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>(591)</b>	<b>-</b>	<b>(591)</b>
<b>Saldos netos al 30 de junio de 2021</b>	<b>4.753</b>	<b>2.018</b>	<b>6.771</b>

### **Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	8.033	2.319	10.352
Adiciones	258	63	321
Bajas	-	(507)	(507)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	-	598	598
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>8.291</b>	<b>2.473</b>	<b>10.764</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(1.458)	(1.073)	(2.531)
Dotaciones	(1.241)	(424)	(1.665)
Bajas	-	18	18
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(2.699)</b>	<b>(1.479)</b>	<b>(4.178)</b>
<b>Deterioro de valor</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(590)	-	(590)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(590)</b>	<b>-</b>	<b>(590)</b>
<b>Saldos netos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>5.002</b>	<b>994</b>	<b>5.996</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 2021 existían elementos totalmente amortizados por importe de 402 miles de euros (al 31 de diciembre de 2020 no existían elementos totalmente amortizados).

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.



## 7. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
Terrenos y solares	481.682	287.898
Promociones en curso	847.904	711.834
Inmuebles terminados	216.185	211.052
Anticipos a proveedores	11.837	24.268
Menos - Pérdidas por deterioro (Notas 6 y 13.e)	(24.325)	(26.610)
	<b>1.533.283</b>	<b>1.208.442</b>

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 2.098 miles de euros (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 se activaron intereses financieros por importe de 4.166 miles de euros).

Las adiciones del ejercicio 2021 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la preconstrucción por importe de 170 millones de euros (355 millones de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020). Durante el ejercicio 2021 se han producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 125 millones de euros (5 millones de euros durante el 2020).

Adicionalmente, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2021 recoge un importe de 76 millones de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos, cuyo vencimiento se producirá de la siguiente forma: 53 millones en 2022 y 23 millones en 2023.

Por otro lado, en el ejercicio 2021 el Grupo ha entregado principalmente 3 nuevas promociones en Andalucía (Málaga - Limonar Homes RP5, Mojácar - Cantal Homes y Córdoba - Zahir Homes), 2 en Cataluña (Hospitalet de Llobregat - Plaza Europa 38 Homes y Sitges -Aigualdolç II Homes) y 1 en Bizkaia (Sopela Homes) y en Valencia (Saler Homes), y tiene 66 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al 30 de junio de 2021.

Al 30 de junio de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiero consolidado intermedio adjunto con un coste neto de 1.514 millones de euros correspondientes a activos clasificados como "Development" (1.177 millones de euros a 31 de diciembre de 2020) y 7 millones de euros relativos a activos "Legacy" (8 millones de euros al 31 de diciembre de 2020). Asimismo, los anticipos concedidos por un importe de 12 millones de euros se corresponden con activos que están clasificados como "Development" (24 millones de euros al 31 de diciembre de 2020).

Al 30 de junio de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 893 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 11) (921 millones de euros al 31 de diciembre de 2020).

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen compromisos de venta de solares.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por importe de 11.837 y 24.268 miles de euros respectivamente, netos de deterioro, estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito.

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa, ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 143.934 y 108.564 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente de los balances de situación consolidados al 30 de junio de 2021 y 2020.

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 2021, y 31 de diciembre de 2020, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo a 31.12.2019</b>	<b>29.793</b>
Dotaciones	1.947
Reversiones	(5.130)
<b>Saldo a 31.12.2020</b>	<b>26.610</b>
Dotaciones	-
Reversiones	(2.285)
<b>Saldo a 30.06.2021</b>	<b>24.325</b>

A 31 de mayo de 2021 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por un experto independiente, quien ya realizó la valoración el ejercicio anterior. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a los activos Development propiedad del Grupo asciende a 2.189 millones de euros (2.291 millones de euros incluyendo el valor de anticipos de suelo), que considerando las inversiones realizadas y las unidades vendidas durante el mes de junio supone que la valoración a 30 de junio de 2021 ascienda a 1.962 millones de euros (2.064 millones de euros incluyendo el valor de anticipos de suelo).

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

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo (“development”) y el valor neto contable de las mismas a 30 de junio de 2021 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	(57.984)	61.019	31.622	(34.801)	159.203	(173.047)
Variación de valor neto contable (*)	(4.789)	2.378	749	(1.318)	3.393	(12.271)

(\*) 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 34.801 miles de euros y 173.047 miles de euros, y supondría un efecto, aproximado, de 1.318 y 12.271 miles de euros en el valor neto contable de los activos.

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

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

	Miles de Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
Clientes y efectos comerciales a cobrar	26.991	9.373
Deudores Varios - Anticipos de acreedores	20.058	15.246
Deudores Varios - Prestación de servicios	68	45
Deudores Varios – Personal	19	11
Otros	29.086	261
Deterioro	(9.394)	(123)
<b>Total</b>	<b>66.828</b>	<b>24.813</b>

El epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluye fundamentalmente el importe pendiente de cobro correspondiente al contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Grupo Neinor Homes que asciende a 8.327 miles de euros (netos de la provisión por pérdida estimada) (7.672 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (Notas 13.1) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios por escrituraciones y gestión de impuestos de viviendas, así como de comercialización de promociones que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2021 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 20.058 miles de euros, importe que incluye 9.965 miles de euros de anticipos entregados a agentes de la propiedad inmobiliaria que han intervenido en la formalización de los contratos de compraventa pendientes de escrituración (15.246 y 9.341 miles de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2020).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluye a 30 de junio de 2021, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad dependiente Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Estos importes se refieren tanto al principal de la

deuda, 23.425 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. Estos importes se encuentran garantizados con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al saldo deudor registrado. El Grupo ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación consolidado.

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

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

Concepto	Importe a 30/06/2021	Pérdida estimada (%) (*)	Pérdida estimada a 30/06/2021	Importe neto a 30/06/2021
Fianzas y depósitos	4.805	0%-3%	(143)	4.662
Anticipos a proveedores (Nota 7)	12.203	0%-3%	(366)	11.837
Clientes – servicing (Nota 8)	8.329	0%	(2)	8.327
Anticipos a acreedores (Nota 8)	20.848	3%	(790)	20.058
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	38.689	0%-3%	(246)	38.443
Tesorería	315.478	0%-0,06%	(149)	315.329
<b>TOTAL</b>	<b>400.352</b>		<b>(1.696)</b>	<b>398.656</b>

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

Una dotación de 62 miles de euros ha sido registrada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La pérdida estimada por importe de 1.696 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. Adicionalmente el Grupo ha evaluado el impacto del COVID en la pérdida estimada de estos activos financieros considerándolo no significativo.

## **9. Capital y reservas**

### **9.1 Capital social**

El estado de cambios en el Patrimonio Neto resumido Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

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

Al 30 de junio de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.988.642 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2020), de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.21		31.12.20	
	% 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	27,67	221.285	28,01	221.285
Adar Capital Partners Ltd	19,11	152.819	19,34	152.819
Bank of Montreal	4,98	39.842	5,21	41.154
Cohen & Steers, Inc.	3,38	27.041	-	-
Resto de Bolsa	44,86	358.899	47,44	374.492
	<b>100,00</b>	<b>799.886</b>	<b>100,00</b>	<b>790.050</b>

### 9.2 Beneficio/Pérdida por acción

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

De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	30.06.21	30.06.20
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	44.683	6.800
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	76.602	74.132
<b>Beneficio / (Pérdida) básica por acciones (euros)</b>	<b>0,583</b>	<b>0,092</b>

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

Al 30 de junio de 2021 y al 30 de junio de 2020, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica por acción dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo.

### 9.3 Acciones propias y reservas

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

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

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. firmó un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se comprometió a adquirir a requerimiento de la Sociedad hasta un máximo de 7.900.500 acciones de Neinor Homes, S.A. o hasta un nocional equivalente de 100 millones de euros. La liquidación del pago de estas acciones, que conllevaba su entrega física a Neinor Homes, S.A., se estableció inicialmente con fecha 5 de octubre de 2020, devengando un tipo de interés fijo del 3,25%. Por otro lado, y en relación a dicho contrato, Neinor Homes, S.A. constituyó garantía por medio de la entrega de efectivo que al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 11 millones de euros, y que se vio incrementada a 25 millones de euros durante los primeros meses del ejercicio 2020. A finales de marzo de 2020 se produjo la liquidación del contrato y de la deuda existente, que ascendía a unos 49 millones de euros aproximadamente, mediante un pago, neto de las garantías entregadas, por importe de 24 millones de euros.

Asimismo, desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo ha iniciado un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un millón acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 10 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de liquidez con “JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A.U.”.

A 30 de junio de 2021, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 634.883 títulos (Nota 9.1) (4.645.608 títulos a 31 de diciembre de 2020). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 10,98 euros a 30 de junio de 2021 (11,00 euros en 2020).

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

Asimismo, durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extiende entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consiste en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produzca la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan.

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios

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

El coste de estos planes de incentivos a largo plazo es asumido por el propio Grupo Neinor Homes, habiéndose devengado al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 un importe de 50 miles de euros (22 miles de euros al 30 de junio de 2020), cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada al 30 de junio de 2021 adjunta (véanse Notas 13.3 y 14).

## **10. Provisiones**

### **10.1 Provisiones corrientes**

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (Nota 13.4)	Otras Provisiones (Nota 13.4)	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>3.932</b>	<b>7.273</b>	<b>11.205</b>
Dotaciones Netas	5.513	7.865	13.378
Aplicaciones	(3.095)	(4.808)	(7.903)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>6.350</b>	<b>10.330</b>	<b>16.680</b>
Dotaciones Netas	3.313	4.268	7.581
Combinación de negocios (Nota 3)	-	8.750	8.750
Aplicaciones	(2.794)	(6.872)	(9.666)
<b>Saldo al 30 de junio de 2021</b>	<b>6.869</b>	<b>16.476</b>	<b>23.345</b>

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

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

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, probables o ciertas, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 30 de junio de 2021 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 31.173 miles de euros (30.507 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), principalmente correspondientes a demandas recibidas por importe de 20.180 miles de euros como consecuencia de la resolución de contratos de obra por incumplimiento, el cual incluye 9.563 miles de euros correspondientes a certificaciones y retenciones pendientes de pago registradas en el pasivo del estado de situación consolidado intermedio (7.923 miles de euros al 31 de diciembre del 2020). La cuantía restante (10.617 miles de euros) no ha sido provisionada considerando la opinión del asesor legal externo que califica el riesgo relacionado con este litigio como posible. Al 30 de junio de 2021, y en relación con el resto de litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 1.252 miles de euros en el pasivo de los estados de situación financiera resumidos consolidados, correspondiente a los considerados como probables (830 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) mientras que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos.

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

### **11.1 Deudas con entidades de crédito**

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo:</b>		
Préstamos hipotecarios (*)	31.140	-
Otros créditos (*)	-	70.659
<b>Total a largo plazo</b>	<b>31.140</b>	<b>70.659</b>
<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo:</b>		
Deuda por intereses	754	584
Préstamos hipotecarios (*)	364.992	240.948
Líneas de IVA	3.059	2.101
Otros créditos (*)	3.360	18.702
<b>Total a corto plazo</b>	<b>372.165</b>	<b>262.335</b>

(\*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 3.293 miles de euros (6.552 miles de euros en el ejercicio 2020).



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

#### Ejercicio 2021

Vencimientos previstos:	30.06.2021
2021	246.395
2022	80.959
2023	4.636
2024	15.900
2025 y siguientes	55.415
<b>Total por vencimiento</b>	<b>403.305</b>

#### Ejercicio 2020

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

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

##### Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios" del cuadro anterior por importe de 396.132 miles de euros al 30 de junio de 2021 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 (240.948 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2021 y 2054.

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 17 nuevos préstamos hipotecarios durante primer semestre de 2021 de los que se ha dispuesto un importe de 37.208 miles de euros. Adicionalmente, no se ha ampliado el límite y vencimiento de ninguno de los préstamos contratados en ejercicios anteriores.

Al 30 de junio de 2021, el principal préstamo hipotecario del Grupo se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "SAREB") cuyo coste amortizado asciende a 51.812 miles de euros. Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en

el registro mercantil de la fusión (Nota 3), acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión ha sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2021	5.030
31 de julio de 2022	11.324
31 de julio de 2023	11.324
31 de julio de 2024	14.155
31 de julio de 2025	14.788
<b>Total</b>	<b>56.621</b>

En relación con dicha financiación, con fecha 16 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. aprobó la emisión de warrants a favor de SAREB acordados en el marco del acuerdo de refinanciación suscrito entre las partes con fecha 29 de julio de 2020. Dichos warrants conferían a su titular el derecho suscribir hasta un máximo de 2.003.552 nuevas acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A., hasta alcanzar una participación máxima del 1% de su capital social, siendo objeto de cancelación una vez se otorgue escritura pública sobre la cancelación de los warrants de Avenue (Nota 3).

#### Líneas de IVA

Este epígrafe recoge el saldo dispuesto de un crédito recibido por el Grupo, para la financiación del IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos, el cual fue recibido en 2015 y novado por periodos anuales, estando establecido su vencimiento en 2021 y devengando un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito asciende a 15 millones de euros, habiéndose dispuesto 3.096 miles de euros al 30 de junio de 2021 (2.101 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). En garantía de la devolución de esta financiación, se constituyó un derecho de prenda a favor de las entidades financiadoras con relación a los créditos que en virtud del IVA soportado en estas operaciones se deriven para la Administración Pública (Nota 12).

#### Factoring de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tenía una duración inicial de un año con renovación tácita anual. Este contrato devenga un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2021, el límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

#### Otros créditos

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

de 75 millones de euros, figurando Neinor Sur, S.A.U. como prestamista y Neinor Homes, S.A., Neinor Península S.L.U. y Neinor Norte, S.L.U. como garantes. Dicho préstamo tenía como vencimiento inicial abril de 2020, prorrogable a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplieran ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas). Con fecha 29 de enero de 2020 se suscribió un contrato de novación ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien también podía ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros, aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplieran condiciones similares a las previstas en el contrato original. A este respecto, el Grupo amortizó durante el ejercicio 2020 anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con uno de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022. El préstamo, que a 31 de diciembre de 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, ha sido objeto de amortización anticipada con fecha 29 de abril de 2021 con los fondos dispuestos a través de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante (Nota 11.2).

En abril de 2020, la Sociedad Dominante contrató financiación por importe de 40 millones de euros sin garantías hipotecarias, cuyo vencimiento final se produciría en abril de 2023, con un primer año de carencia en cuanto a principal. Dicha financiación ha sido asimismo objeto de amortización anticipada con fecha 29 de abril de 2021 con los fondos dispuestos a través de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante (Nota 11.2).

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

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un rango situado entre el 35-45%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring (véase Nota 11), empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

El Grupo no incumple con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. Asimismo, el Grupo espera cumplir con los covenants al 31 de diciembre de 2021.

#### **Otros**

Existen saldos dispuestos incluidos en los apartados anteriores por importe de 20.893 miles de euros otorgados por parte de las entidades financieras vinculadas al Grupo según los criterios indicados en la Nota 14 (78.642 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). Dicho importe se corresponde íntegramente con préstamos hipotecarios.

El Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 25.429 miles de euros a 30 de junio de 2021, cuyo límite asciende a 115.401 miles de euros a dicha fecha.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 0,85% y 3,00% (entre el 0,85% y 3,5% en el ejercicio 2020). El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2021 y 2020 asciende a 3,03% y 3,06%, aproximada y respectivamente.

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

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podrán ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros, quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devenguen un tipo de interés fijo anual del 4,5%, que será pagadero semestralmente. Los bonos, que han sido admitidos a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda, se encuentran garantizados por el emisor (Neinor Homes, S.A.) y algunas de sus sociedades dependientes (Neinor Peninsula, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Promociones Neinor 1, S.L.U.) que actúan como garantes y sobre las que se han constituido prendas en relación a sus acciones/participaciones, habiéndose constituido asimismo prendas sobre los saldos deudores intragrupo (si los hubiera) que le sean adeudados al emisor o a las sociedades garantes. El Grupo ha utilizado y utilizará (en el caso de la línea de negocio de alquiler de viviendas) los fondos de la emisión para:

- Amortizar 152,6 millones de euros de deuda de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. y de sus filiales (Nota 3).
- Amortizar la deuda firmada con la entidad financiera Deutsche Bank que al cierre del ejercicio 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, así como dos contratos de financiación por importes de 15 y 25 millones de euros formalizado por la Sociedad dominante con Banco Santander.
- La realización de inversiones en relación con la línea de negocio de alquiler de viviendas.
- Pagar honorarios, comisiones y gastos directamente relacionados con la emisión de la deuda por un importe aproximado de 7 millones de euros, que han sido deducidos del coste de la deuda.

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

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

Por otro lado, al 30 de junio de 2021, el valor neto contable correspondiente a los activos arrendados que posee el Grupo (NIIF 16) asciende a 3.127 miles de euros, figurando registrada la deuda asociada a estos arrendamientos bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" de pasivo no corriente y corriente de los estados de situación resumidos consolidados adjunto por importe de 2.381 y 1.042 miles de euros, respectivamente. Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos tienen un vencimiento desde 2021 hasta 2027.

## **Gestión de riesgos**

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

## **12. Administraciones Públicas y situación fiscal**

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

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

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Neinor Norte, S.L.U., en su condición de Socio Único de Promociones Neinor 1, S.L.U, Promociones Neinor 2, S.L.U, Promociones Neinor 3, S.L.U, Neinor Works, S.L.U, y Promociones Neinor 5, S.L, decidió modificar el domicilio social de las sociedades anteriormente descritas, el cual ha pasado a estar fijado en Madrid. Como consecuencia de ello, y al no cumplir los requisitos para la consolidación fiscal foral, con fecha 20 de diciembre de 2017, Neinor Homes, S.A. como cabecera del Grupo Fiscal comunicó a la Administración que la normativa aplicable a las mencionadas sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017 sería la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2020 y 2019 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente, bajo la Norma Foral 2/2018, de 21 de marzo, aprobada en el ejercicio 2018, y cuya principal novedad fue la reducción del tipo impositivo al 26% en el ejercicio 2018 y al 24% a partir del ejercicio 2019.

Por otro lado, con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Promociones Neinor 1, S.L. U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L. U., y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2020 de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, Quabit Inmobiliaria, S.A. encabezaba al cierre del ejercicio 2020 el Grupo Fiscal con número 131/07, que tributaba en régimen de consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y del que formaban parte la práctica totalidad de sus sociedades dependientes al ostentar directa o indirectamente un porcentaje de participación superior al 80% y tener estas su domicilio fiscal en territorio común. La extinción vía disolución sin liquidación de Quabit Inmobiliaria, S.A. implica que el período impositivo del grupo fiscal del que era dominante haya finalizado en la fecha de su extinción, obligando asimismo a que las sociedades dependientes concluyan su período impositivo en esa misma fecha, sin perjuicio de la

posterior integración que corresponda efectuar en el Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U., una vez se cumplan nuevamente los requisitos necesarios para la aplicación a estas del Régimen especial de Consolidación fiscal.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2020 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 2021 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							
	30.06.21				31.12.20			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	11.576	-	22.284	-	4.898	-	25.491
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	2.220	-	24.156	-	652	-	17.324
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	2.445	-	-	-	1.799
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	823	-	-	-	617
Activos por impuesto diferido	91.425	-	-	-	25.355	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	3.642	-	-	-	271	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>91.425</b>	<b>13.796</b>	<b>3.642</b>	<b>49.708</b>	<b>25.355</b>	<b>5.550</b>	<b>271</b>	<b>45.231</b>

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

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

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

Durante el mes de enero de 2019 le fueron comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto

regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros, registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Si bien, durante el mes de febrero de 2019 se presentó un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, han determinado el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe “Administraciones Públicas acreedoras” de los estados de situación financiera resumidos consolidados. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, que no se encuentran provisionados, considerándose que el recurso administrativo presentado por el Grupo tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se ha visto asimismo refrendado por los asesores fiscales externos del Grupo.

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

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

Por otro lado, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende a 2.171 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (“AEAT”) en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (614 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros), de los que 1.134 miles de euros ya han sido abonados a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos, habiéndose acordado liquidar el importe restante (1.037 miles de euros), que se encuentra provisionado en el epígrafe “Administraciones Públicas acreedoras” de los estados de situación financiera resumidos consolidados a través de la calendarización de varios pagos mensuales que finalizarán en noviembre de 2021. Por otra parte, la AEAT planteó asimismo en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 por dicha sociedad (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades. Quabit Inmobiliaria, S.A. presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC), recibiendo en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Se ha

presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo y, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no se ha recibido el auto que declare la admisión o inadmisión de dicho recurso.

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

### **Activos por impuesto diferido**

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

Durante el ejercicio 2018, se realizó una revaluación y en concreto para la sociedad Neinor Sur, S.A.U., se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permiten la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente, no habiéndose producido cambios en la estimación realizada. A este respecto esta sociedad consiguió obtener durante el ejercicio 2020 un resultado de explotación positivo por importe de 63.416 miles de euros y el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado, existiendo una adecuada visibilidad sobre la cifra de ventas de los próximos tres ejercicios de acuerdo con los grados de preventas alcanzados en las promociones en desarrollo. Asimismo, durante el ejercicio 2020, el Grupo consideró que para la sociedad Neinor Works, S.L.U. se encontraba razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permiten la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente, habiéndose obtenido un resultado positivo antes de impuestos de 121 miles de euros al cierre del ejercicio 2020, derivado de actividad de gestión y supervisión de la construcción de 3 de las promociones del Grupo.

Por el contrario, en relación a Neinor Península, S.L.U., Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L. se ha tomado en consideración que los resultados de explotación de estas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de legacy de sus activos y, por tanto, la obtención de ganancias futuras no se encuentra lo suficientemente contrastada, dando lugar a que se mantenga el criterio seguido hasta el momento y se estime razonable no registrar activos diferidos de estas sociedades, dado que su recuperabilidad no se encuentra razonablemente asegurada.

Por otro lado, y como consecuencia del proceso de asignación del precio de compra ligado a la combinación de negocios de Quabit Inmobiliaria, S.A. se han identificado activos por impuesto diferido ligados a dicha operación por importe de 68.000 miles de euros.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el importe registrado en el epígrafe activos por impuesto diferido asciende a 91.425 miles de euros (25.355 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). Dicha activación ha sido revisada considerando el impacto en la valoración de los activos en el escenario más probable (Nota 7), sin que del análisis se derive ningún ajuste a realizar.



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

#### **13.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El detalle total de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 5, conjuntamente con la información por segmentos. La totalidad de las ventas se han producido en territorio nacional.

#### **13.2 Coste de ventas**

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

	Miles de Euros	
	30.06.21	30.06.20
<b>Coste de ventas</b>	<b>235.708</b>	<b>65.316</b>
Terrenos y solares	283	6.167
Promociones en curso y edificios terminados	235.425	59.149

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

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.21	30.06.20
Sueldos, salarios y asimilados	10.572	7.587
Indemnizaciones	757	(32)
Seguridad Social	2.083	1.660
Otros gastos sociales	176	157
<b>Total</b>	<b>13.588</b>	<b>9.372</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 ha sido de 293 y 270 personas respectivamente. La distribución por categorías del número de personas empleadas al 30 de junio de 2021 y 2020 es la siguiente:

	30.06.21			30.06.20		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	92	140	232	121	142	263
Titulados medios	41	19	60	4	3	7
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>159</b>	<b>292</b>	<b>125</b>	<b>145</b>	<b>270</b>

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 y 4, respectivamente.

#### 13.4 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	30.06.21	30.06.20
Arrendamientos y cánones	300	108
Reparaciones y conservación	719	568
Servicios profesionales independientes	12.180	5.514
Transportes	3	1
Primas de seguros	763	387
Servicios bancarios	753	621
Publicidad y comercialización	1.514	1.348
Suministros	289	142
Otros servicios exteriores	1.957	1.328
Tributos (Nota 10)	3.888	2.981
<b>Total</b>	<b>22.366</b>	<b>12.998</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, a 30 de junio de 2021 el importe registrado asciende a 8,8 millones de euros (3,5 millones de euros a 30 de junio de 2020).

Los gastos incurridos por el Grupo, principalmente en servicios de profesionales independientes, derivados de las operaciones previamente descritas en la Nota 5, han supuesto un importe de 1.773 miles de euros.

Adicionalmente, bajo el capítulo “Tributos” se incluye entre otros el gasto por el impuesto sobre bienes inmuebles, el importe registrado asciende a 1,7 millones de euros (1,9 millones de euros a 30 de junio de 2020).

#### 13.5 Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros – Ingreso/ (gasto)	
	30.06.21	30.06.20
<b>Variación de las provisiones de tráfico – Otros</b>		
Deterioro de existencias	-	-
Otras provisiones comerciales (Nota 10)	(2.121)	(2.259)
<b>Total variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>(2.121)</b>	<b>(2.259)</b>

#### 14. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas

con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas las entidades financieras “Banco Santander, S.A.” en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas “1810 Capital Investments, S.L.”, “Global Hespérides, S.L.”, “Rayet Medio Ambiente, S.L.”, “Banco Santander S.A.”, “Grupo Rayet, S.A.”, “Sistemas Integrales Cualificados, S.L.”, “UTE I-15”, “Global Henares, S.L.” y “Editorial Nueva Alcarria, S.A.”, por su vinculación a los administradores /altos directivos de la Sociedad Dominante.

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

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2020	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)			Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.2)	Servicios exteriores (Nota 13.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	33	812
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>812</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 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

**30 de junio 2021**

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

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

**31 de diciembre 2020**

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

Con fecha 29 de junio de 2020 se prevendieron a la sociedad vinculada Global Hespérides, S.L. 72 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligadas a 5 promociones en curso y cuyas entregas tendrán lugar separadamente entre el último trimestre del ejercicio 2020 y finales de 2022, de las sociedades Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un precio total de 20 millones de euros. El precio de la compraventa engloba como contraprestaciones tanto la entrega de las unidades referidas como la obligación de prestar, por un periodo de 3 años desde la entrega, un servicio de gestión de estos activos, remunerado de acuerdo a un precio de mercado, y que incluye, entre otros, la búsqueda de inquilinos, la gestión de los contratos de arrendamiento o la administración de las incidencias relacionadas con estas unidades, siendo garantizado por Grupo Neinor Homes a la entidad vinculada un rendimiento de mercado sobre la superficie bruta alquilable, que en caso de no ser alcanzada, deberá ser objeto de compensación. En este mismo sentido, en diciembre de 2020 el Grupo ha firmado una adenda a dicho contrato prevendiéndose con carácter adicional otras 10 viviendas correspondientes a una de las promociones. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, se entregaron un total de 25 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a una de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 9.702 miles de euros. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021, se han entregado un total de 8 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a una de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 3.429 miles de euros.

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

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

Al 30 de junio de 2021 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (2 personas en los ejercicios 2021 y 2020), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administradores por importe de 2.214 miles de euros (1.103 miles de euros en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio 2020). Adicionalmente, el Grupo ha registrado un gasto con cargo al epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta por importe de 50 miles de euros (22 miles de euros a 30 de junio de 2020) en concepto de planes de incentivos para la Dirección y durante el ejercicio 2021 no se ha devengado ningún gasto en concepto de bonus (0 miles de euros a 30 de junio de 2020).

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2021 asciende a 251 miles de euros (111 miles de euros en el ejercicio 2020).

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

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

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

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (dos personas), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		30.06.21			30.06.20		
30.06.21	30.06.20	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones devengadas	Total
7	7	2.896	-	2.896	1.180	25	1.205

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.

## **16. Información relativa a los impactos del COVID-19**

El primer semestre de 2021 ha estado marcado por una fase de empeoramiento y mejora de la situación de la pandemia del Covid-19 en la que han aparecido diferentes variantes del virus, lo que ha provocado la adopción de una serie de medidas por parte de los respectivos gobiernos para contener la propagación, continuando así con las restricciones al libre movimiento de personas, imposición de toques de queda, cierre de locales públicos y privados, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

Estas medidas han seguido afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo, y ralentización en la recuperación.

En particular en España, ha sido especialmente significativo su impacto en el primer trimestre del año, coincidiendo con la llegada de una nueva ola de contagios a principio de año, las restricciones a la movilidad implantadas y el cierre de muchos negocios.

El comienzo de la vacunación contra la Covid-19 a finales de 2020 y el buen ritmo de vacunación alcanzado, con más de un 50% de la población totalmente vacunada a fecha de la emisión de esta nota, ha avivado las expectativas sobre la recuperación.

Sin embargo, los riesgos aún no se han disipado: la llegada de una quinta ola de contagios entre la población de 12 a 29 años, el crecimiento del número de contagios por las nuevas cepas del virus y un alza en la insolvencia de las empresas podrían ralentizar la reactivación económica. Independientemente de la situación de los mercados a causa de la globalización de estos, la demanda de vivienda se ha mantenido en valores altos y la consecuencia para las operaciones del Grupo ha sido un incremento de las cifras de negocio, con ventas en máximos históricos para la compañía que nos hacen prever que a final del ejercicio lograremos un excelente nivel de cumplimiento respecto a lo establecido en el Business Plan.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, en base a la escasa incidencia en las ventas y al mantenimiento de una demanda sostenible, viendo el sector como un activo refugio ante la volatilidad de otros mercados y los bajos tipos de interés, seguimos confiando en que el sector inmobiliario será un reactivador de la economía. Si bien los datos son muy positivos y esperanzadores, debemos seguir siendo cautos con nuestras actuaciones y continuar en la misma línea que hasta el momento.

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

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

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

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

En función de la evolución de la pandemia se han establecido y comunicado diferentes fases: de contención, donde debido al empeoramiento de la pandemia se optó por que el 90% de los empleados teletrabajaran; y de desescalada, para la incorporación escalonada de los trabajadores a las oficinas mediante un sistema de turnos que asegurara el cumplimiento de las medidas de seguridad (distancia mínima entre trabajadores en sus puestos de trabajo, aforo de las oficinas, ...). Las fases se han actualizado como mínimo una vez al mes y se han tomado como medidas mínimas a aplicar las más restrictivas establecidas por las autoridades

- **Riesgo motivacional del equipo:** Desde Neinor Homes se ha considerado al equipo / plantilla como una pieza clave de cara a la recuperación, al mantenimiento de la operatividad y del mejor desempeño frente a nuestros clientes y proveedores. Por ello, desde el inicio del estado de alarma, en Marzo de 2020, la compañía decidió no realizar ningún ERTE y a cierre de los presentes estados financieros intermedios se ha mantenido fiel a esta decisión. Asimismo, ha continuado realizando comunicaciones periódicas para dar visibilidad y transparencia de la situación en cada momento, y ha aprovechado los momentos de menor intensidad comercial y operativa de la compañía para realizar revisiones internas, mejorar los procesos y dar formación en diversas materias.
- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, detallamos las principales actuaciones realizadas hasta la fecha por el Grupo:
  - ✓ **Financiación corporativa (Nota 11):** el Grupo ha emitido un bono verde a 5 años y medio de vencimiento por importe de 300 millones de euros para cancelar la deuda corporativa de Neinor y la que tenía Quabit antes de la fusión a un tipo de interés significativamente inferior. Con la consecución del bono se consigue una estabilidad a largo plazo y se fortalece la posición de caja para acometer inversiones y favorecer el crecimiento.
  - ✓ **Financiación promotora:** el Grupo ha seguido manteniendo su ritmo / dinámica habitual de firmas de préstamos promotor.
 

A fecha de los presentes estados financieros, el Grupo tiene concedidos más de 745 millones de euros de préstamo promotor.
  - ✓ **Respecto a la posición neta de tesorería:** el Grupo estableció desde el primer momento, un ambicioso plan de aseguramiento de caja, este plan de contingencia contempla en este momento diversas medidas, entre las que se encuentra principalmente un plan de ahorro de gastos operativos. Con el cumplimiento de los objetivos y el Business Plan previo al Covid-19, la entrega de viviendas prevista ha supuesto la generación de caja esperada por lo que se han retomado las inversiones en suelo y también se ha llevado a cabo el pago previsto del dividendo aprobado en la Junta General de Accionistas que se paralizaron en el plan de contingencia.
 

Adicionalmente el Grupo ha recibido la entrada de fondos proveniente de las escrituraciones de las promociones que tenían prevista su entrega en este primer semestre.

En este sentido se informa que nuestra posición neta de caja al comienzo del mes de marzo de 2020, cuando se estableció el plan de contingencia de tesorería, era de 95,8 millones de euros, subiendo a 249 millones de euros a 31 de diciembre de 2020, y a fecha de los presentes estados financieros intermedios ha ascendido a más de 315 millones de euros. Esto se debe a la adopción de las medidas mencionadas anteriormente y, en gran medida, al cumplimiento de las entregas previstas en nuestro Business Plan.

Estas actuaciones unidas a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez han permitido afrontar dichas tensiones y cumplir con todas nuestras obligaciones de pago.
- **Riesgo de operaciones (Obra en curso):** la situación de emergencia sanitaria en este último semestre prácticamente no ha implicado riesgo de ralentización del avance de las obras en curso, ni interrupción de la producción motivada por rupturas puntuales de la cadena de suministro debido a efectos colaterales del Covid-19.

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

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

A fecha de los presentes estados financieros intermedios se han terminado 2 promociones cuya constructora se retiró y fueron asumidas por Neinor Works, y otras 2 promociones cuya ejecución está en curso y que están avanzando de forma óptima

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

Además de las medidas anteriores, también se continúan realizando las actuaciones adoptadas en el ejercicio pasado: recomendaciones de implementación de medidas de prevención, programas de aceleración de obra, análisis de optimización de proyectos en ejecución, así como de organización y formas de ejecución de trabajos, de cara a trasladar las mejores prácticas a cada una de nuestras promociones en curso. Adicionalmente, en este ejercicio se ha comenzado a realizar una evaluación y planificación de suministros, en previsión de una posible escasez y encarecimiento de materias primas y materiales.

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

- ✓ Todas nuestras obras WIP han mantenido su actividad y ninguna de las mismas se ha paralizado.
- ✓ Semanalmente se han monitorizado las obras para controlar posibles brotes. Los contagios que se han producido en ellas han sido puntuales y se han controlado rápidamente gracias a la aplicación de los protocolos establecidos en cada caso.
- ✓ No se han producido retrasos significativos en las obras motivados por el Covid-19.

Respecto a las entregas del ejercicio 2021, el avance de las obras ha ido según lo previsto en este primer semestre y la planificación está alineada con lo previsto para este ejercicio. Además, estamos trabajando para adelantar 2 promociones cuya entrega estaba prevista para el 2022.

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

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

Asimismo, continuamos con la monitorización de aquellos clientes que pudieran presentar alguna situación laboral o sanitaria especial, contando con el apoyo del seguro de protección Family Homes Protection, que les da protección en casos de pérdidas de empleo o enfermedad. En el presente ejercicio sólo 3 clientes han solicitado hacer uso de este seguro, frente a los 87 que lo hicieron en el



ejercicio 2020, dato que nos hace pronosticar que los efectos de la pandemia se van disipando y se va dando paso a una nueva fase de recuperación.

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

Los datos de los que actualmente dispone el Grupo sobre su cartera de clientes son:

- ✓ Un 80% de nuestros clientes tienen firmado un contrato de compraventa privado.
- ✓ Estos clientes han abonado de manera anticipada una media de un 16% del precio de la vivienda.

Las cancelaciones / rescisiones de contratos de reserva han estado en torno a un 0,7%\* durante este primer semestre, porcentaje que, aunque significativamente bajo, es superior al 0,5% que históricamente ha tenido la compañía en los dos últimos ejercicios.

\* Este ratio no incluye las resoluciones de las promociones procedentes de Quabit, ya que el criterio de conteo de cancelaciones / resoluciones es diferente al de Neinor Homes, por lo que se está procediendo a su homogeneización

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

La evolución de las ventas de obra nueva ha sido claramente positiva. En el primer semestre del año alcanzó un cumplimiento del 166% con 1.459 unidades frente a las 837 previstas en el plan de negocio de la compañía. Esta excelente cifra de cumplimiento se debe a que los clientes con una buena situación económica consideran que es el momento idóneo para comprar, y buscan vivienda de obra nueva con unas características determinadas que les aporten bienestar y confort en su día a día (viviendas más grandes, con terrazas de mayor tamaño y con una mayor calidad y especialización de los espacios comunes). Estos resultados claramente favorables nos sitúan en una posición de liderazgo en el mercado.

A fecha de los presentes estados financieros intermedios, las unidades prevendidas de entregas previstas para el ejercicio 2021 ascienden a un 90% (no excluidas del análisis unidades ya entregadas), y un 63% de las unidades previstas de entrega en el ejercicio 2022.

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

Pese al contexto de incertidumbre económica y las restricciones, Neinor ha entregado 1.028 viviendas durante este primer semestre de 2021, cumpliendo con el 34% del objetivo de entregas fijado para todo el ejercicio 2021 en el Business Plan.

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

Nuestros ingresos por esta rama de actividad dependen de tres variables: el saneamiento de activos, el volumen de activos que tenemos en gestión (indicador con más peso) y el porcentaje por la venta de éstos.

Si bien, creemos que es necesario diferenciar la tipología de activos de obra nueva de los que se gestionan en Servicing, con una valoración superior a 60% correspondiente a suelos (de los cuales el 70% requieren de planeamiento y gestión, no son aún licenciables) y una tipología de activos de vivienda con una valoración media entre 70.000 y 120.000 mil euros.

En cuanto se pudiera producir no sólo una potencial pérdida de ingresos para el Grupo sino una merma de eficacia o reputacional nuestra hacia el cliente, a fin de mitigar los riesgos y haciendo de la necesidad, virtud, en el primer semestre del ejercicio pasado se implantaron acciones centradas en tres grandes ejes, que siguen estando en el foco a día de hoy: evaluar nuestra exposición frente a terceros con los que trabajamos en el área Servicing; reforzar la calidad y control de los servicios prestados a la entidad (especialmente en las métricas para reducir el time to market y en los planes de acción para el área de gestión urbanística, por el peso del colectivo suelo en el total de la cartera gestionada); y cumplir con la cifra de ventas acordada para este ejercicio.

Para ello, se ha continuado reforzando el control y evaluación de proveedores externos estratégicos, analizando sus planes de contingencia frente a la Covid-19 y se han puesto en marcha nuevas acciones de mejora en toda la cadena de valor para seguir aprovechando esta extraordinaria situación para afinar y mejorar procesos, de cara a que nuestro cliente Kutxabank no vea pérdida de eficacia como Servicer. Igualmente, se ha realizado un ejercicio de análisis exhaustivo del presupuesto de ventas para trasladar la corrección en la cifra estimada de ventas para este ejercicio, compartiendo un estudio pormenorizado de la cartera y documentando los motivos que nos hacen llegar a la cifra propuesta, consensuando la nueva cifra con el cliente una vez compartidas las motivaciones del ajuste. Este conjunto de acciones queda monitorizado en reuniones quincenales cliente - gestor, a fin de documentarlas y evaluarlas.

A fecha de los presentes estados financieros, hemos superado en un 49% el presupuesto de ventas anual acordado y en un 13% la cifra de saneamiento de activos propuesta. Además, hemos cumplido todos los planes de acción puestos en marcha, manifestando nuestro cliente la eficacia de las medidas implantadas y su satisfacción por los resultados obtenidos.

En cuanto a ingresos, cerramos semestre un 10% por encima de la previsión del Business Plan, con unos ingresos por el fee de gestión ligeramente por debajo de la estimación del Business Plan pero con un gran comportamiento del saneamiento y de las ventas, cuyos fees suponen un 35% de los ingresos Servicing y que nos llevan a cerrar una gran cifra en H1

- **Riesgo de valoración de los activos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, la variabilidad de los costes financieros de las obras que financiamos con fondos propios, la sensibilidad de las variaciones en los precios de venta establecidos, el diferente destino que puede tener una promoción (venta o alquiler), cobrabilidad de los clientes, etc. pueden tener impacto en la valoración de dichos elementos en función del método de valoración empleado, dado que dependen de las tasas de descuento y los flujos de caja actualizados empleados.

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

Según la valoración realizada a 30 de Junio de 2021, el valor de los activos del Grupo asciende a 2.140 millones de euros de valor razonable, que supone un porcentaje de un 34% superior al valor contable de los activos inmobiliarios a dicha fecha (1.603 millones de euros).

Según la valoración del 31 de diciembre de 2020, el valor de los activos del Grupo ascendía a 1.585 millones de euros de valor razonable, un 32% superior al valor contable de las existencias a dicha fecha (1.208 millones de euros).

El aumento en la valoración de los activos se debe a la incorporación a la cartera de la compañía de los activos provenientes de los portfolios de Quabit y de Sardes, ambos adquiridos en este primer semestre del año, así como a las nuevas adquisiciones de suelos llevadas a cabo de manera complementaria a la adquisición de dichos portfolios.

Comparando las valoraciones de diciembre de 2020 y de junio de 2021, vemos que tanto el valor razonable de los activos como el valor contable de las existencias se mantienen estables. Esto se debe a las previsiones de crecimiento del PIB y su subida en el segundo trimestre del año, los bajos tipos de interés, la consideración de la vivienda como inversión “refugio” y el ajuste de la oferta por la caída de otros promotores.

- **Riesgo de continuidad (going concern):** Hay multitud de factores que deben de ser considerados de manera previa a hablar del principio de empresa en funcionamiento en un Grupo que es uno de las principales promotoras residenciales a nivel nacional:
  - ✓ Lamentablemente, en un entorno complejo y con dificultad de acceso a las fuentes de financiación es probable una consolidación en el sector y la discontinuidad de bastantes pequeñas y medianas empresas promotoras.
  - ✓ Pese a que la demanda de vivienda de obra nueva en España ha subido un 18% en el último año (de junio 2020 a junio 2021), ésta sigue siendo mínima (en torno a 70.000 – 80.000 unidades), el incremento de la demanda no se ha traducido en un incremento de precios y el stock acumulado de vivienda nueva sin vender está en torno a 450.000 unidades.
  - ✓ La situación provocada por la pandemia en 2020 que coincidió con un sector promotor mucho más saneado, profesionalizado, procedimentado e innovador, se tradujo en una recesión de menor impacto en el sector de vivienda de obra nueva, con ligeras caídas en el número de transacciones y en el precio de la vivienda.
  - ✓ Según la tendencia actual, el mercado premiará a aquellas compañías que lideren tanto la adopción digital como las prácticas sostenibles. El Grupo comenzó a trabajar hace años en ambos aspectos, tal y como se recoge en sus respectivas Memorias de Sostenibilidad publicadas en su página web, y en este ejercicio está impulsando la valoración por expertos analistas de los criterios de sostenibilidad que se aplican, así como la creación de un marco para la financiación sostenible.
  - ✓ Por todo ello, en febrero del presente ejercicio Sustainalytics, uno de los principales analistas de criterios ESG (aspectos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo de las empresas), calificó a Grupo Neinor Homes con un 10,5 (riesgo bajo), reconociéndola como la mejor promotora a nivel mundial en criterios ESG.
  - ✓ Además del negocio promotor, el Grupo mantiene una línea de servicio como Servicer de Kutxabank, con contrato hasta 2022, que le permite tener unos ingresos recurrentes.
  - ✓ Asimismo, el Grupo también cuenta con una línea de negocio de alquiler que se consolidó en el ejercicio pasado con la adquisición del 75% de Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España y un portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado).
  - ✓ Esta diversificación del negocio convierte a Neinor Homes en una plataforma residencial inmobiliaria que se afianza y explica en los puntos que detallamos a continuación.

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

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

- ✓ Cierre de la adquisición del portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado) compuesto por 9 edificios residenciales (391 viviendas), por 58 millones de euros. Con esta operación se busca consolidar el negocio de alquiler junto con el crecimiento de Neinor Rental y la incorporación de Renta Garantizada, que nos permite la gestión del alquiler de activos propios (promociones de obra nueva destinada a alquiler que se incorporan este año) y de terceros, incluida la gestión de carteras vendidas a Family Offices.
- ✓ Fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, una promotora inmobiliaria que amplía la banda de nuestra oferta de vivienda con viviendas más asequibles para determinados sectores de población con mayor dificultad de acceso a la vivienda. Esta operación también supone la incorporación de Quabit Construcción, que fortalece la línea de construcción de Neinor Works y, por último, la aportación de un banco de suelo de 7.000 viviendas que permite aumentar la capacidad del banco de suelo de Neinor Homes para poder construir más de 16.000 viviendas.
- ✓ Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. Con esta operación se abre una nueva línea de negocio como es la colaboración público-privada para poder ofrecer a determinados sectores de población el acceso a una vivienda de alquiler, siendo la primera promotora en alcanzar un acuerdo de colaboración público-privado de gran entidad, con un elevado volumen de viviendas.

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

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

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

## **INFORME DE GESTIÓN**

### **Del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2021 Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes**

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

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

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

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

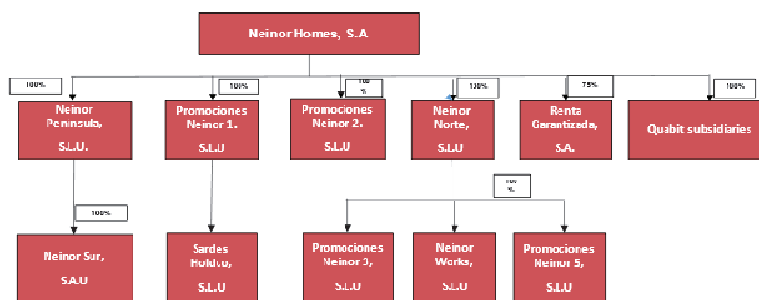
Con fecha 4 de enero de 2021 la sociedad del grupo Promociones Neinor 1, S.L.U. ha elevado a público y completado la adquisición del 100% de las participaciones de Sardes Holdco, S.L.U., sociedad propietaria de 9 promociones destinadas al arrendamiento y ubicadas en Alicante, Barcelona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia.

El 11 de enero de 2021 se aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Homes, S.A. (sociedad absorbente) y Quabit Inmobiliaria, S.A. (sociedad absorbida) por parte de sus respectivos Consejos de Administración, quedando la validez del proyecto sujeta a varias condiciones suspensivas. La fecha de adquisición ha quedado establecida el 19 de mayo de 2021, a raíz de la obtención durante el día inmediatamente anterior de la autorización de las autoridades de defensa de la competencia a la fusión y producirse de esta manera el cumplimiento de la totalidad de las condiciones suspensivas, determinándose por tanto la toma de control de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A.

Adicionalmente, durante el mes de mayo de 2021 el Grupo Neinor junto con Grupo Cevasa han resultado adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas en régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona.

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

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



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

A. Línea de negocio “Development”:

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

La cartera de suelo de la compañía está formada por más de 290 promociones con más de 16.000 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid(incl Guadalajara), Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante los años 2015 a 2021 así como lo referido en la Nota 3 de la memoria por la fusión con Quabit Inmobiliaria, .S.A.

B. Línea de negocio “Rental”:

En febrero 2020, el Consejo de Administración de la ‘Sociedad Dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el grupo a partir del actual banco de suelo, con el objetivo de llegar a las 5.000 unidades en los próximos 5 años.

La apuesta por dicha línea de negocio se ha visto consolidada a través de la adquisición de Renta Garantizada, S.A., la compra de Sardes Holco, S.L.U.en enero y la alianza con Grupo Cevasa 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.

C. Línea de negocio “Servicing”:

Con fecha 14 de mayo de 2015, se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios que siguen siendo propiedad de las primeras. Este contrato de “servicing” tiene una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de 1 año.

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

D. Línea de negocio "Legacy":

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

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

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

Durante el primer semestre de 2021 el Consejo se ha reunido en nueve ocasiones.

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

- a. La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
- b. Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2021.
- c. Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus.
- d. Reelección de los auditores de cuentas.
- e. Cuentas Anuales e Informe de Gestión.
- f. Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.
- g. Aplicación del resultado del 2020.
- h. Revisión de la negociación con acciones propias de la Sociedad.
- i. Supervisión de las adquisiciones y lanzamientos de 2021.
- j. Estrategia y análisis de nuevas líneas de Negocio.
- k. La Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- l. La Memoria de Responsabilidad Social Corporativa de 2020 y monitorización de las actividades relacionadas en este ámbito en el 2021.
- m. El informe de independencia de los auditores externos.
- n. Supervisión de la efectividad de la Auditoría externa.
- o. El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2020.
- p. El informe anual de remuneraciones de 2020.
- q. El informe de actividades de Auditoría Interna de 2020 y el plan anual de 2021.
- r. El informe de conflictos de interés y operaciones vinculadas y análisis de distintas operaciones.
- s. El informe de las actividades de Cumplimiento de 2020.
- t. Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
- u. Supervisión del SCIIF.
- v. El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- w. Supervisión del modelo de control de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.
- x. Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos.
- y. Seguimiento y supervisión de las comunicaciones a mercados.
- z. Supervisión y aprobación de la nota a publicar en los estados financieros intermedios, en cuanto a riesgos, medidas implantadas y efectos producidos por la COVID-19.
- aa. Informe y aprobación de la reelección del Vicepresidente Ejecutivo.
- bb. Informe y aprobación de la reclasificación de un Consejero a Consejero Independiente.
- cc. Aprobación y autorización de las operaciones de refinanciación de la Sociedad.
- dd. Determinación del importe y la fecha de distribución del dividendo.
- ee. Aprobación del proyecto de fusión entre Quabit y Neinor Homes.
- ff. Aprobación de un programa de recompra de acciones propias en régimen de autocartera.
- gg. Aprobación de operaciones e inversiones corporativas.
- hh. Aprobación de adquisición de portfolios para fortalecer la cartera de Rental.

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

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

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

La dirección de GRC, compuesta por las áreas de Auditoría Interna, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Riesgos, Responsabilidad Social Corporativa y Calidad 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 de la página web de Neinor Homes (<https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/gobierno-corporativo/informe-anual-de-gobierno-corporativo/>).

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 322.536 miles de euros obteniendo un margen bruto de 86.828 miles de euros, y un EBITDA ajustado de 69.851 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo a 30 de junio de 2021 alcanza 2.131.325 miles de euros, el patrimonio neto 915.757 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 1.215.568 miles de euros.

### Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 306.609 miles de euros y un margen bruto de 71.982 miles de euros obteniendo un margen bruto del 23,48%. Le sigue en volumen la línea de negocio Servicing, que ha supuesto una cifra de negocio de 12.539 miles de euros, la línea de negocio Legacy ha registrado una cifra de negocio de 1.261 miles de euros y un margen bruto de 180 miles de euros. Por último la línea de negocio de rental ha registrado una cifra de negocio y margen bruto de 2.127 miles de euros.

Las ventas del Legacy, corresponden a más de 25 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur



de España (76%).

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones, entre las que destacan: Limonar Homes RP4 y RP5 , con unas ventas de 36.194 miles de euros, Saler Homes con unas ventas de 30.118 miles de euros, Sopela Homes con una venta de 26.339 miles de euros, Plaza Europa 38 Homes con una ventas de 19.353 miles de euros, Fuentelucha Homes con unas ventas de 16.511 miles de euros, Aiguadolc Homes con unas ventas de 9.752 miles de euros, Zahir Homes con unas ventas de 8.966 miles de euros, El Lagar Cala de Mijas por importe de 6.005 miles de euros y Tavira Residencial por importe de 5.709 miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: Management Fee sobre los 1.3Bn€ de activos gestionados (8.431 miles de euros, 67%), Success Fee (3.865 miles de euros, 31%), y Boarding Fee y otros ingresos (242 miles de euros,2%).

#### EBITDA

El EBITDA ajustado del periodo de seis meses a 30 de junio de 2021 ha alcanzado 69.851 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA ajustado por importe de 51.602 miles de euros, Legacy con un EBITDA ajustado negativo de 320 miles de euros, Servicing con un EBITDA ajustado positivo de 6.640 miles de euros, y Rental con un Ebitda ajustado de 12.029 miles de euros lo que supone un margen sobre ventas del 21,66%.

El EBITDA del periodo de seis meses a 30 de junio de 2021 ha alcanzado 64.966 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 47.174 miles de euros, Legacy con un EBITDA negativo de 361 miles de euros, Servicing con un EBITDA positivo de 6.124 miles de euros, y Rental con EBITDA por importe de 12.029 lo que supone un margen sobre ventas del 20,14%.

#### Resultado del Ejercicio

El resultado consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ha alcanzado 44.645 miles de euros, de los cuales 44.683 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

#### Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo a 30 de junio de 2021 alcanza 1.215.575 miles de euros comparado con 698.061 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (lo que supone un incremento de 517.514 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 30 de junio de 2021 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 30,6% LTC y 22,9% LTV.

#### Deuda Financiera 30.06.2021

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 30 de junio de 2021 registra 403 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 62 miles de euros
- Líneas de financiación de Suelo: con un límite de 211 millones de euros, dispuesta en 198 millones de euros.
- Líneas de financiación de Capex: con un límite de 647 millones de euros y están dispuestos en

- 175 millones.
- Deuda hipotecaria dispuesta en 31,4 millones de Euros
- Intereses: 0,7 millones de euros.
- Periodificación de gastos: (4,6) millones de euros.
- Líneas de IVA: firmados 15 millones de euros y 3,1 dispuestos.
- Líneas de Factoring: firmados 15 millones y no dispuestos.

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 por un importe nominal total de 300 millones de euros quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril 2021) que los bonos devenguen un tipo de interés fijo anual del 4,5% que será pagadero semestralmente.

El grupo ha amortizado 152,6 millones de euros de deuda de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. y de sus filiales. Adicionalmente ha amortizado 133 millones de euros de deuda, firmado con la entidad financiera Deutsche Bank que al cierre del ejercicio 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, así como dos contratos de financiación por importes de 15 y 25 millones de euros formalizado por la Sociedad dominante con Banco Santander.

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

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

A 30 de junio de 2021 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido 292 personas lo que supone un incremento del 3,6% respecto al ejercicio terminado el 30 de junio de 2020 (270 personas). La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al cierre del ejercicio es la siguiente:

	30.06.2021			30.06.2020		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	92	140	232	121	142	263
Titulados medios	41	19	60	4	3	7
	133	159	292	125	145	270

### 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 2021 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 372.168 miles de euros.

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

La gestión del capital del grupo va enfocado a lograr una estructura financiera que optimice el coste de

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

## 5. Principales riesgos e incertidumbres

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

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

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

Exposición al riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de solvencia

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

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

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

Con posterioridad al cierre de 30 de junio de 2021 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la

información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa.

#### 7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2021

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el segundo semestre del año 2021 se centran en:

##### Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerró diciembre 2020, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas. Capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuyo fecha de fin de obra está prevista para 2021, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

##### Línea de negocio "Rental"

- Gestionar y construir 2.000 viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Gestionar los alquileres de las 9 promociones destinadas al arrendamiento de la sociedad Sardes.

##### Línea de negocio "Servicing"

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

##### Línea de negocio "Legacy"

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en el ejercicio 2021.
- Los ingresos provenientes de esta desinversión se destinarán principalmente a financiar la línea de negocio Development.

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

A 30 de junio de 2021 figuran acciones propias en el balance por un importe de 6.971 miles de euros. El número de acciones a 30 de junio de 2021 sería 634.973 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 10,98 euros.

#### 10. Medidas Alternativas de Rendimiento

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

Resultado o margen bruto:

Definición: ventas externas + Coste de ventas

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

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

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

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

EBITDA:

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

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

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis de los resultados operativos (excluyendo la amortización, al ser un epígrafe que no representa caja) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la

generación de caja. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta.

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

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

#### EBITDA Ajustado

Definición: Resultado antes de impuestos + plan de incentivos + Resultado neto financiero y otros + Amortización + Deterioro existencias + Costes de expansión de la Compañía + costes vinculados a la emisión del bono+provisión postventa adicional.

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

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

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

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA va en línea con los años 2018 a 2020 incorporando costes de expansión de la Compañía y la provisión postventa adicional.

#### Deuda financiera

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

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

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

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

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

#### Deuda financiera neta

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

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

	30-jun-21
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	31.140
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	374.797
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	296.595
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	(288.171)
Deuda financiera neta (miles)	414.361

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

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

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

#### Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo (Nota 17 de los estados financieros consolidados) + otros pasivos financiero no corrientes (Renta Garantizada) - 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-21
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	31.140
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	374.797
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	296.595
Pago diferido suelo	76.675
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(288.171)
Deuda financiera neta ajustada (miles)	491.036

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

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

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

#### Loan to Value (LTV)

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

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

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

	30-jun-21
Deuda financiera neta (miles)	414.361
Valor de mercado de los activos (miles)	2.140.433
	19,4%

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

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

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

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

	30-jun-21
Deuda financiera neta ajustada (miles)	491.036
Valor de mercado de los activos (miles)	2.140.433
LTV ajustado	22,9%

#### Loan to Cost (LTC)

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



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

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

	30-jun-21
Deuda financiera neta (miles)	414.361
Existencias (miles)	1.533.283
Inversiones inmobiliarias (miles)	69.801
	25,8%

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-21
Deuda financiera neta ajustada (miles)	491.036
Existencias (miles)	1.533.283
Inversiones inmobiliarias (miles)	69.801
LTC ajustado	30,6%

FORMULACIÓN DE LAS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS SEMESTRALES  
DEL PERIODO CERRADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

El Consejo de Administración Neinor Homes, S.A. en su reunión de fecha 28 de julio de 2021 formuló los presentes Estados de Financieros Resumidos Consolidados Semestrales correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2021, que incluyen el Estado de Situación Financiera Resumida Consolidada, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resumidas Consolidadas, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado y las Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales.

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

Madrid, a 28 de julio de 2021

---

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

---

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

---

*D. Jorge Pepa*  
**Consejero**

---

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

---

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

---

*D. Van J. Stults*  
**Consejero**

---

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

---

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

---

*D. Andreas Segal*  
**Consejero**