



NEINOR Homes, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio
de seis meses terminado el 30 de junio de
2015

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de Neinor Homes, S.L.U.:

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Neinor Homes, S.L.U., que comprenden el balance de situación abreviado al 30 de junio de 2015 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviados correspondientes al ejercicio de seis meses terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Neinor Homes, S.L.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Neinor Homes, S.L.U. al 30 de junio de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo descrito en la Nota 2.e de la memoria abreviada adjunta en la que se indica que hasta el 14 de mayo de 2015 la Sociedad, desde su constitución en diciembre de 2014, ha estado integrada en el Grupo Kutxabank y administrada por representantes de este último. En la actualidad la Sociedad está integrada en el Grupo Neinor Holdings, cuyo socio único es LSREF3 Lion Investments, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo (Notas 1 y 6). En consecuencia, las cuentas anuales abreviadas adjuntas deben interpretarse teniendo en consideración estos aspectos. Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Párrafo de otras cuestiones

Este ejercicio es el primer ejercicio en que la Sociedad somete sus cuentas anuales abreviadas a auditoría. Por tanto, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, presentadas exclusivamente a efectos comparativos, no fueron auditadas. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692

Alicia Izaga Goicoechea
5 de octubre de 2015



Miembro ejerciente:

DELOITTE, S.L.

Año 2015 Nº 03/15/03352
COPIA GRATUITA

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio.
.....

NEINOR HOMES, S.L.U. (anteriormente denominada LION ASSETS HOLDING COMPANY, S.L.U.)

BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30.06.15	31.12.14 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30.06.15	31.12.14 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		939.674.930	730.148.447	PATRIMONIO NETO		939.106.131	730.148.447
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	5	939.674.930	730.148.447	FONDOS PROPIOS-	6	939.106.131	730.148.447
Instrumentos de patrimonio		939.674.930	730.148.447	Capital		(69.991)	-
				Reservas		(712.808)	-
				Resultado del ejercicio			
ACTIVO CORRIENTE		24.913.183	3.000				
Existencias		21	545	PASIVO CORRIENTE		26.382.992	-
Anticipo de proveedores		21	545	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	24.127.516	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		682.920	-	Otros pasivos financieros		1.266.486	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	27.660	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	682.920	-	Acreedores varios	9	535.766	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		2.300.000	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	691.940	-
Créditos a empresas del Grupo	5	2.300.000	-	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		984.488.113	730.148.447
Efectivo y otros equivalentes líquidos equivalentes		21.930.242	2.455				
Tesorería		21.930.242	2.455				
TOTAL ACTIVO		984.488.113	730.148.447				

(*) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 30 de junio de 2015.

**NEINOR HOMES, S.L.U. (anteriormente denominada LION ASSETS
HOLDING COMPANY, S.L.U.)**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Notas 1 a 4)**

(Euros)

	Notas de la Memoria	30.06.15	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		-	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-	-
Aprovisionamientos		-	-
Otros ingresos de explotación		-	-
Gastos de personal		(162.158)	-
Otros gastos de explotación		(538.959)	-
Amortización del inmovilizado		-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(701.117)	-
Ingresos financieros			
De créditos con empresas del grupo	7	5.452	-
De terceros		-	-
Gastos financieros		(17.143)	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	7	(17.143)	-
Por deudas con terceros		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(11.691)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(712.808)	-
Impuestos sobre beneficios	8	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(712.808)	-

(*) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015.

NEINOR HOMES, S.L.U. (anteriormente denominada LION ASSETS HOLDING COMPANY, S.L.U.)

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Notas de la Memoria	30.06.15	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(712.808)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I)		(712.808)	-

(*) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

B) ESTADO TOTAL ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO AL 1 DE ENERO DE 2015	730.149.447	-	-	730.149.447
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(712.808)	(712.808)
Operaciones con accionistas (Nota 6)	209.728.483	-	-	209.728.483
Otros	-	(59.991)	-	(59.991)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	939.105.131	730.149.447	-	939.105.131

(*) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.



Neinor Homes, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio
de seis meses terminado el 30 de junio de 2015



Neinor Homes, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada del ejercicio de seis meses terminado
el 30 de Junio de 2015

1. Objeto Social

La Sociedad se constituyó el 4 de diciembre de 2014 bajo la denominación de Lion Assets Holding Company, S.L., con carácter unipersonal. Con fecha 14 de mayo de 2015 se ha modificado la denominación social por la de Neinor Homes, S.L.U. y se ha trasladado su domicilio social del Edificio Asúa, Parque de Actividades Económicas Asuaran, Erandio (Vizcaya) a la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya).

Neinor Homes, S.L.U., tiene como objeto social la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.

La Sociedad y el grupo del que es sociedad dominante, el Grupo Neinor Homes, se constituye 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 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. Con anterioridad a la mencionada fecha de ejecución de la transmisión de las participaciones sociales, el Grupo Neinor Homes ostentaba la titularidad de los mencionados activos inmobiliarios, los cuales fueron incorporados bien mediante su aportación directa o bien mediante la aportación de las acciones o participaciones sociales de determinadas sociedades tenedoras de los activos inmobiliarios por parte de determinadas sociedades del Grupo Kutxabank a las dos sociedades dependientes constituidas igualmente al efecto a finales de 2014, Neinor Norte, S.L.U. (anteriormente denominada Promoetxe Bizkaia, S.L.U.) y Neinor Península, S.L.U. (anteriormente denominada Perímetro Hegoalde, S.L.U.) (Nota 5). Estas aportaciones se hicieron mediante aportaciones no dinerarias en el marco de sucesivas ampliaciones de capital realizadas tanto en 2014 como en 2015, por un importe total de 802.850 miles de euros, aproximadamente. Este valor atribuido a los elementos aportados se correspondió con el valor neto contable por el que los mismos se encontraban registrados en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor.

Adicionalmente, y en el marco de esta operación, con fecha 1 de enero de 2015 se ha transferido a las distintas sociedades participadas de Neinor Homes, S.L.U. 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 ha firmado un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.L.U. con relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras. Este contrato tendrá una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. Como contraprestación por estos servicios, las distintas sociedades abonarán una remuneración de acuerdo con la tipología y volumen de los 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 y su devengo.

La Sociedad, por tanto, ha formado parte del Grupo Kutxabank hasta el 14 de mayo de 2015 (Notas 6 y 9), momento a partir del cual Neinor Holdings, S.L.U. ha pasado a ser el socio único de la misma. Esta sociedad está participada al 100% por la sociedad luxemburguesa LSREF3 Lion Investments, S.à.r.l. (Nota 6.a), participada a su vez por Lone Star Funds, y es gestionada por Hudson Advisors L.P.

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho real decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel-

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados-

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5).
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 30 de junio de 2015 como en la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.



e) Comparación de la información-

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2014 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015.

Tal y como se ha comentado en la Nota 1, La Sociedad se constituyó a finales del ejercicio 2014, por lo que el ejercicio 2015 es el primer ejercicio de actividad relevante de la misma.

Por otra parte, y tal y como se ha descrito igualmente en la mencionada Nota 1, hasta la fecha de perfeccionamiento de la compraventa entre Kutxabank, S.A. y Neinor Holdings, S.L.U., esto es el 14 de mayo de 2015, la Sociedad ha estado integrada en el Grupo Kutxabank y ha sido administrada por representantes de este último (Notas 6 y 9).

Estos aspectos han de ser considerados en cualquier comparación que se realice de la información correspondiente al ejercicio 2015 contenida en estas cuentas anuales abreviadas con relación a la correspondiente al ejercicio 2014.

f) Agrupación de partidas-

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

g) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2015 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2014.

h) Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

i) Cuentas anuales consolidadas-

La Sociedad, a 30 de junio de 2015, es cabecera de un grupo de sociedades (Nota 5). Sin embargo, Neinor Homes, S.L.U. no está obligada a formular cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 al estar incluida a 30 de junio de 2015 en el Grupo Neinor Holdings, cuya sociedad dominante es Neinor Holdings, S.L.U., con domicilio social en Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya) (Notas 1 y 6.a). No obstante lo anterior, el Grupo formado por la Sociedad, Neinor Homes, S.L.U., y sus sociedades dependientes, ha formulado de forma voluntaria y por vez primera las cuentas anuales consolidadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 que los Administradores someterán a la aprobación del Socio Único es la de distribuir la totalidad del resultado del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 y 2014 adjuntas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas Sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial-

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

En el caso de ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, en virtud de lo dispuesto por la consulta 4 del BOICAC 89, la Sociedad prestamista procederá a reclasificar a inversiones financieras el valor razonable del préstamo concedido, registrando con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cualquier diferencia que pudiera existir entre el coste amortizado a la fecha de ampliación de capital y su valor de mercado.

Asimismo, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo incorporadas a la Sociedad en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1 se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el que estas inversiones se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor (Nota 5).

Valoración posterior-

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor

actual en uso de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

En este sentido, tal y como se indica en la Nota 5, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de distintas sociedades. Dado que la sociedad en la que participa está dedicadas, a su vez al desarrollo de actividades inmobiliarias, la determinación, en su caso, de las plusvalías o minusvalías tácitas se ha realizado en base a estudios externos o internos para cada uno de los suelos.

Las cuentas anuales adjuntas no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. En opinión de los Administradores de la Sociedad, el efecto de la consolidación resultaría significativo respecto a las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo, durante un período de un año y medio, sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los préstamos concedidos a sociedades vinculadas se registran como activos financieros a coste amortizado, siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo del instrumento financiero, calculando para ello el valor razonable en el momento de la concesión aplicando un tipo de interés de mercado para un préstamo de similares características, registrando a partir de ese momento el devengo de ingresos financieros de acuerdo al método de interés efectivo. Sin embargo, en aquellos contratos en que los intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito de la empresa prestataria, por ejemplo la obtención de beneficios, o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa, el fondo económico de la operación resulta similar al de los contratos de cuentas en participación. En estos casos, el prestamista valora el préstamo al coste, incrementado por los resultados que deba atribuirse y disminuyendo, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

De acuerdo a los principios contables aplicables, se registrarán como pasivos corrientes, además de aquellas obligaciones cuyo vencimiento o extinción se produzcan en el corto plazo, aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes.

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Los préstamos recibidos de entidades vinculadas se registran como pasivos financieros a coste amortizado, siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo del instrumento financiero, calculando para ello el valor razonable en el momento de la concesión aplicando un tipo de interés de mercado para un préstamo de similares características, registrando a partir de ese momento el devengo de gastos financieros de acuerdo al método de interés efectivo.

b) Provisiones y contingencias-

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 30 de junio de 2015.

c) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas anuales abreviadas.

d) Transacciones con vinculadas-

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del grupo y asociadas. Las obligaciones en materia de documentación de estos precios de transferencia establecidas en el marco del Real Decreto Foral 81/2007, de 10 de junio, con entrada en vigor a partir del 1 de febrero del 2010, se encuentran cumplimentadas, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. En todo caso, las presentes cuentas anuales abreviadas deben interpretarse en el contexto del Grupo al que la Sociedad pertenece (Nota 1).



En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas.

e) Partidas corrientes y no corrientes-

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

f) Impuestos sobre beneficios-

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en los próximos 10 años.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

g) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los socios a recibir el pago han sido establecidos.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación abreviado el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son realizables en caja en un plazo inferior a tres meses desde su adquisición y que no tienen riesgo de cambio en su valor y forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

5. Inversiones financieras con empresas del Grupo y asociadas

a) Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto durante el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Euros		
	Saldo al 01.01.15	Adiciones	Saldo al 30.06.15
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	730.146.447	209.428.483	939.574.930
Total	730.146.447	209.428.483	939.574.930

En virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 26 de diciembre de 2014 la Sociedad recibió, en virtud de la correspondiente ampliación de capital desembolsada en forma de aportación no dineraria, la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Neinor Norte, S.L.U. (anteriormente denominada Promoebxe Bizkaia, S.L.U.) y Neinor Península, S.L.U. (anteriormente denominada Perímetro Hegoalde, S.L.U.). El valor atribuido a estas participaciones en la aportación fue de 274.030.200 y 456.116.247 euros, respectivamente, el cual coincidía con su valor teórico contable a la mencionada fecha, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.a.

En virtud de los acuerdos adoptados por las partes en el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 11 de mayo de 2015, la Sociedad ha suscrito y desembolsado íntegramente, de forma monetaria, una ampliación de capital de Neinor Norte, S.L.U. por importe de 40.600.000 euros.

Por otra parte, con fecha igualmente 11 de mayo de 2015, y una vez cumplida con fecha 30 de abril de 2015 la condición suspensiva establecida en la ampliación de capital de Neinor Península, S.L.U. aprobada con fecha 31 de diciembre de 2014 por importe de 86.728.483 euros, aproximadamente, la Sociedad aprobó la eficacia de la mencionada ampliación de capital. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por la misma mediante la aportación no dineraria de los activos inmobiliarios recibidos en virtud de la ampliación de capital descrita en la Nota 8, por importe de 83.834.651 miles de euros, aproximadamente, y la aportación dineraria del importe restante.

Asimismo, con esta misma fecha la Sociedad ha aprobado, suscrito y desembolsado íntegramente, de forma monetaria, una ampliación de capital de Neinor Península, S.L.U. por importe de 82.100.000 euros.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 30 de junio de 2015 es la siguiente:

	Actividad	% de participación (directa)	Patrimonio Neto				Valor en libros		
			Capital	Resultado	Reservas	Total Patrimonio	Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	314.630.200	(28.325.225)	(28.237)	286.276.738	314.630.200	-	314.630.200
Neinor Peninsula, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	624.944.730	(6.229.132)	-	618.715.598	624.944.730	-	624.944.730
							939.574.930	-	939.574.930

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Estas empresas son auditadas por Deloitte, S.L.

b) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo corriente del balance de situación adjunto durante el ejercicio 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Euros				
	Saldo a 31.12.14	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 30.06.15
Préstamos y créditos	-	2.300.000	-	-	2.300.000
Total	-	2.300.000	-	-	2.300.000

Este epígrafe del balance de situación abreviado a 30 de junio de 2015 se corresponde con un préstamo concedido por la Sociedad a la sociedad Global Endurance, S.L.U., de la que es socio único Neinor Holdings, S.L. (Nota 1), por importe de 2.300.000 de euros para la financiación de la compra de un suelo. Este crédito, que no se encuentra formalizado en contrato alguno y no devenga intereses, se espera sea cobrado a lo largo del año 2015.

6. Fondos Propios

a) Capital social

La Sociedad se constituyó con fecha 4 de diciembre de 2014 con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por Kutxabank, S.A.

Posteriormente, con fecha 26 de diciembre de 2014, la Sociedad amplía su capital social en 730.146.447 euros, aproximadamente, mediante la emisión de 730.146.447 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Estas participaciones sociales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por parte de las distintas sociedades del Grupo Kutxabank aportantes de los activos inmobiliarios objeto de la operación descrita en la Nota 1, mediante la aportación no dineraria de sus respectivas participaciones, en las sociedades dependientes Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Península, S.L.U. (Nota 5).

Con fecha 31 de diciembre de 2014, las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank vendieron sus respectivas participaciones en la Sociedad, de las que eran titulares en virtud de la ampliación de capital descrita anteriormente, a Kutxabank, S.A., de forma que a 31 de diciembre de 2014 Kutxabank, S.A. era el socio único de la Sociedad.

Con fecha 11 de mayo de 2015, y una vez cumplida con fecha 30 de abril de 2015 la condición suspensiva establecida en la ampliación de capital aprobada con fecha 31 de diciembre de 2014 por importe de 86.728.483 euros, aproximadamente, Kutxabank, S.A., socio único a la mencionada fecha de la Sociedad, aprobó la eficacia de la mencionada ampliación de capital. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por el mencionado socio único mediante la aportación no dineraria de determinados activos inmobiliarios por importe de 83.834.651 euros y la aportación dineraria del importe restante.

Asimismo, y en virtud de los acuerdos adoptados por las partes en el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 11 de mayo de 2015, Kutxabank, S.A. ha aprobado otra ampliación de capital por importe de 123.000.000 euros, la cual ha sido íntegramente suscrita y desembolsada en metálico por la misma.

Tal y como se ha descrito en la Nota 1, y tras estas operaciones, Kutxabank, S.A. ha vendido con fecha 14 de mayo de 2015 la totalidad de sus participaciones en la Sociedad a Neinor Holdings, S.L.U., la cual, por tanto, ha pasado a ser el socio único de la misma a partir de dicha fecha. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil como tal sociedad unipersonal.

Por tanto, al 30 de junio de 2015 el capital social de la Sociedad está representado por 939.877.930 participaciones sociales de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad del capital social de la Sociedad pertenece a Neinor Holdings, S.L.U., cuyo socio único es LSREF3 Lion Investments, S.à.r.l., con domicilio social en Rue Du Puits Romains 33, Bertrange, Luxemburgo, entidad participada por Lone Star Funds (Nota 1). La Sociedad no mantiene contratos en vigor con su socio único.

b) Reserva legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existía importe alguno constituido en concepto de reserva legal.



7. Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El detalle y movimiento de este epígrafe del pasivo corriente del balance de situación abreviado en el ejercicio 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Euros				
	Saldo a 31.12.14	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 30.06.15
Préstamos y créditos	-	24.115.826	-	-	24.115.826
Intereses devengados pendientes de vencimiento	-	11.690	-	-	11.690
Total	-	24.127.516	-	-	24.127.516

Este epígrafe incluye los saldos netos con las distintas sociedades del Grupo en el marco del sistema de Cash Pooling establecido entre las mismas con la sociedad Neinor Homes, S.L.U. (Notas 5, 6 y 9) con posterioridad al 14 de mayo de 2015.

La distribución del saldo neto entre las distintas sociedades del Grupo a 30 de junio de 2015 en virtud de este sistema, si bien el mismo no se encuentra aún formalizado en contrato alguno, es el siguiente:

	Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento
Neinor Norte, S.L.U.	10.246.321	5.452	-	-
Neinor Península, S.L.U.	-	-	26.279.198	9.852
Neinor Sur, S.L.U.	-	-	8.082.949	7.290
Total	10.246.321	5.452	34.362.147	17.142

El Grupo al que pertenece la Sociedad (Notas 1, 5 y 6) gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés.

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 singulares 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.

Riesgo de liquidez-

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando un presupuesto de tesorería. Con esta herramienta se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Los Administraciones de la Sociedad confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja tanto de la misma como de sus sociedades dependientes en el futuro. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

Riesgo de tipo de interés-

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

Dada su estructura financiera actual, el Grupo no estima necesario ninguna política concreta para cubrir este posible riesgo.

8. Situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal-

A finales de 2014, la Sociedad estaba acogida al Régimen de Consolidación Fiscal regulado en el capítulo VI del título VI de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia, con efectos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2014. Por tanto, la Sociedad tributó en el ejercicio 2014 de acuerdo con el mencionado Régimen Especial de Consolidación Fiscal en el seno del Grupo Kutxabank.

En todo caso, y como consecuencia de la salida del Grupo Neinor Homes del Grupo Kutxabank en virtud de los acuerdos adoptados el 14 de mayo de 2015 (Nota 1), la Sociedad ha tributado en el presente ejercicio de seis meses de acuerdo con el régimen general de tributación individual.

Por otra parte, a finales del presente ejercicio, el socio único de la Sociedad ha comunicado a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al Régimen de Consolidación Fiscal mencionado anteriormente para el Grupo Fiscal encabezado por la misma e integrado por las sociedades dependientes Neinor Homes, S.L.U., Neinor Norte, S.L.U., Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U., con efectos desde el ejercicio fiscal que se inicie a partir del 1 de julio de 2015.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los ejercicios desde su constitución, la cual se produjo a finales de 2014.

b) Saldos corrientes con Administraciones Públicas-

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	30.06.15	31.12.14	30.06.15	31.12.14
Hacienda Pública deudora por IVA	682.920	-	-	-
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	604.288	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	87.907	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	(355)	-
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	-	-	-
Total	682.920	-	691.840	-

c) Conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

En el ejercicio 30 de junio de 2015 la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de la entidad coincide con el resultado contable.

d) Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre Sociedades-

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Resultado antes de impuestos (Pérdida)	(712.808)	-
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible fiscal previa	(712.808)	-
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(712.808)	-
Tipo impositivo	28%	28%
Impuesto devengado	199.586	-
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	(199.586)	-
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	-	-
Ajuste por cambio tipo impositivo	-	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades	-	-

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 30 de junio de 2015 ascienden a 712.808 euros, y se corresponden, en su integridad, con las generadas en el propio ejercicio 2015. La recuperación de estas bases imponibles negativas solo puede realizarse con los beneficios fiscales generados por la propia Sociedad.

De acuerdo con la normativa fiscal aplicable a la Sociedad, el límite temporal para la aplicación de Bases Imponibles Negativas y Deducciones es de 15 años.

La Sociedad no ha registrado los activos por impuestos diferidos correspondientes a estas bases imponibles negativas ya que, en opinión de los Administradores de la misma, en el actual entorno económico de incertidumbre y ausencia de consolidación de tendencias sectoriales, su recuperabilidad por parte de la Sociedad individualmente no se encuentra razonablemente asegurada.

e) Otra información

En relación con la operación de compraventa de la Sociedad así como las aportaciones no dinerarias realizadas descritas en las Notas 1 y 5, a efectos de tributación directa estas operaciones despliegan plenos efectos en el Impuesto sobre Sociedades con el cumplimiento de las cláusulas suspensivas previstas en el contrato de compraventa firmado por la Sociedad y la correspondiente salida de esta sociedad del Grupo Fiscal Kutxabank.

En lo que se refiere a la tributación indirecta y local, aquellas aportaciones que suponen la entrega de unidades económicas autónomas en los términos previstos en el artículo 7 de Norma Foral 7/1994 de 9 Noviembre de Bizkaia del Impuesto sobre el Valor Añadido y del artículo 7 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, quedarían no sujetas a este impuesto y no sujetas/exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (operación de reestructuración), devengándose el correspondiente Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Por su parte, las aportaciones no dinerarias que no suponen la entrega de unidades económicas autónomas quedarían sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido quedando no sujetas/exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (operación de reestructuración), devengándose en cualquier caso el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

9. Otra información

a) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando anticipadamente el proyecto de Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 17 de marzo de 2015, por entender que es el que mejor se adapta a los nuevos requerimientos exigidos por la citada Ley para el primer ejercicio cerrado con posterioridad a la entrada en vigor de la misma:

	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores (*)	(12,06)
Ratio de operaciones pagadas (*)	10,05
Ratio de operaciones pendientes de pago (*)	(6,27)

(*) Cuando el dato se refleja en paréntesis se refiere a un importe negativo, representativo bien de una mayor celeridad, en término medio, en el pago en relación al periodo medio de pago previsto legalmente, o bien a que las operaciones pendientes de pago se encuentran, en término medio, en un momento anterior a dicho periodo.

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación abreviado. Adicionalmente, conforme a lo permitido en la Disposición transitoria primera del mencionado proyecto de Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales abreviadas como iniciales a los exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.



El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

b) Información legal relativa a los Administradores y al personal directivo

En el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 14 de mayo de 2015 se ha producido una renovación completa del órgano de administración de la Sociedad, de forma que han cesado en sus funciones los administradores de la misma en nombre del Grupo Kutxabank y han pasado a ejercer sus funciones los representantes del actual socio único de la Sociedad.

Por otro lado, dada la fecha de constitución de la Sociedad (Nota 1), no procede ofrecer información comparativa.

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

Durante el ejercicio 2015 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece (Kutxabank o Neinor Holdings), operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 los Administradores de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones a los Administradores-

Los Administradores de la Sociedad no han recibido retribución alguna por su condición de administradores en el ejercicio 2015.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a sus Administradores.

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de sus Administradores.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo-

Las funciones de Alta Dirección de la Sociedad son realizadas tanto por personal propio como por personal de otras sociedades vinculadas a la misma. Con fecha 1 de julio de 2015, la totalidad de los miembros de la Alta Dirección del Grupo han pasado a formar parte de la plantilla de Neinor Homes, S.L.U. Uno de los miembros de la Alta Dirección del Grupo es a su vez Administrador de la Sociedad. El importe incluido en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta se corresponde con la retribución, en concepto de sueldos y salarios, abonada por la Sociedad en el presente ejercicio al mencionado miembro de la Alta Dirección.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de la Alta Dirección.

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de Los miembros de la Alta Dirección.

c) Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han ascendido a 2 miles de euros. No se han prestado servicios adicionales por el auditor de cuentas o alguna empresa de su Grupo en el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

d) Otros aspectos

En virtud de lo estipulado en el contrato de prestación de servicios descrito en la Nota 1, la Sociedad facturó un importe de 3.251 miles de euros a las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank de acuerdo con su mejor estimación de los servicios devengados por este concepto hasta el 30 de junio de 2015. Sin embargo, y debido a las importantes discrepancias mantenidas con el Grupo Kutxabank con relación al importe facturado y a determinadas interpretaciones del contrato, las cuales aún no se han resuelto a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad ha procedido a cancelar las mencionadas facturas. En opinión de los Administradores de la Sociedad, a la fecha no es posible realizar una estimación razonable del importe devengado por estos servicios hasta el 30 de junio de 2015, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al período 2015 no recoge ingreso alguno por este concepto.

10. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se han producido hechos relevantes que pudieran afectar al desarrollo normal de las actividades de la Sociedad ni a las presentes cuentas anuales abreviadas.



En cumplimiento de lo dispuesto por la Legislación vigente, todos los miembros que componen en el día de la fecha la totalidad del Consejo de Administración de la Sociedad NEINOR HOMES, S.L.U., han formulado las cuentas anuales individuales de Neinor Homes, S.L.U. correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, todo ello extendido en 12 folios, páginas de las 1 a la 20 visadas por el ~~Secretario~~ del Consejo de Administración en señal de identificación.

LA VICE-SECRETARIA

En Bilbao, a ____ de septiembre de 2015.

LA VICE-SECRETARIA

Firmado el ~~Secretario~~ del Consejo

Con el Vº Bueno del Presidente

~~D. William David Young~~

D. Andre Collin

SILVIA LOPEZ JIMENEZ

PRESIDENTE:

D. ANDRE COLLIN

VICEPRESIDENTE:

~~D. DONALD OUINTIN~~

CONSEJERO DELEGADO :

~~D. JUAN VELAYOS LLUIS)~~

VOCALES:

~~D. JUAN JOSÉ PÉPA~~

~~D. FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ~~

D. VINAY KHANDLWAL

(~~D. PHILIPPE COUTHIRIER~~

~~D. DENIS BOUDILLON~~

CONSEJERO-SECRETARIO:

D. WILLIAM DAVID ~~YOUNG~~



Neinor Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio de 6 meses terminado el 30 de
junio de 2015, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Socio Único de Neinor Homes, S.L.U.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Neinor Homes, S.L.U. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado a 30 de junio de 2015 y la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio de seis meses terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Neinor Homes, S.L.U. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en las Notas 2.a y 2.b de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Neinor Homes, S.L.U. y sociedades dependientes a 30 de junio de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

Según se indica en la Nota 2.a. adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante han reformulado, en el contexto de la potencial salida a bolsa de la Sociedad Dominante, con fecha 27 de febrero de 2017 las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, con el objetivo de incorporar información descriptiva adicional en algunas notas explicativas, de forma que se ofrezca una información más detallada para la mejor lectura y comprensión de las mismas, sin que esta ampliación de información afecte de forma significativa a las mencionadas cuentas anuales. En este sentido, el presente informe de auditoría sustituye al informe de auditoría, con opinión favorable, que emitimos con fecha 5 de octubre de 2015 en relación con las cuentas anuales consolidadas y sus notas explicativas inicialmente formuladas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención sobre lo descrito en la Nota 2.i de la memoria consolidada adjunta en la que se indica que hasta el 14 de mayo de 2015 el Grupo Neinor Homes ha estado integrado en el Grupo Kutxabank y ha sido administrado por representantes de este último. Asimismo, y tal y como se indica en las Notas 22.a y 23, hasta la mencionada fecha el Grupo ha realizado determinadas transacciones con sociedades del Grupo Kutxabank en el contexto de la operación descrita en la Nota 1. En la actualidad el Grupo Neinor Homes está integrado en el Grupo Neinor Holdings, cuyo socio único es LSREF3 Lion Investments, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo (Notas 1 y 15). En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas adjuntas deben interpretarse en este contexto. Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

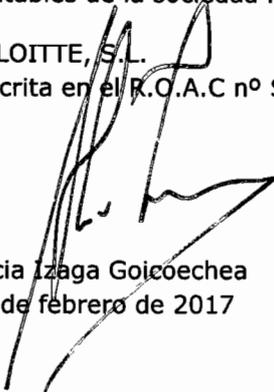
Párrafo de otras cuestiones

Este ejercicio es el primer ejercicio en que el Grupo Neinor Homes formula cuentas anuales consolidadas. Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, presentadas exclusivamente a efectos comparativos, no fueron auditadas. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Neinor Homes, S.L.U. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la sociedad Neinor Homes, S.L.U. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692


Alicia Izaga Goicoechea
27 de febrero de 2017

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 03/17/00011
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Neinor Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio de
6 meses terminado el 30 de junio de 2015,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera



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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria		PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas de la Memoria	
	30.06.15	31.12.14 (*)	30.06.15	31.12.14 (*)	30.06.15	31.12.14 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:			
Activos Intangibles	7	64	Capital social		939.876	730.149
Inmovilizado material	8	1.035	Reservas de la Sociedad Dominante		(60)	-
Inversiones inmobiliarias	9	13.334	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(27.108)	(27.078)
Activos financieros no corrientes	11	83	Pérdidas consolidadas del ejercicio		(11.248)	-
Activos por impuestos diferidos	20	-	Total patrimonio neto	15	801.464	703.071
Total activo no corriente		14.516				
			PASIVO NO CORRIENTE:			
			Deudas con empresas del grupo y asociadas	17 y 23	-	27.528
			Otros pasivos no corrientes	18	67	-
			Pasivos por impuestos diferidos	20	321	268
			Total pasivo no corriente		388	27.796
			PASIVO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:			Provisiones	16	6.858	689
Existencias	12	881.463	Deudas con entidades de crédito	17	23.517	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	14.221	Otros pasivos financieros	17	381	-
Activos financieros corrientes	11 y 23	2.319	Deudas con empresas del grupo y asociadas	23	-	133.433
Administraciones Públicas deudoras	20	14.910	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	19	17.430	2.623
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	38.032	Administraciones Públicas acreedoras	20	4.399	1.760
Total activo corriente		955.975	Otros pasivos corrientes	18	12.057	8.608
TOTAL ACTIVO		965.491	Total pasivo corriente		63.638	146.113
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		865.491	878.880

(*) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación al 30 de junio de 2015.

1

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	22 y 23	121.976	-
Coste de las ventas	22 y 23	(107.476)	-
Gastos de personal	22	(3.000)	-
Dotación a la amortización	7, 8 y 9	(57)	-
Servicios exteriores	22	(11.331)	-
Variación de las provisiones de tráfico	22	(11.579)	-
Otros ingresos de explotación		302	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(11.165)	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		-	-
Otras ganancias y pérdidas		205	-
Ingresos financieros		16	-
Gastos financieros	17 y 23	(304)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.248)	-
Impuesto sobre las ganancias	20	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(11.248)	-
Pérdida por participación (en euros):			
Básica	5	(0,014)	0,000
Diluida	5	(0,014)	0,000

(*) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015.



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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)		(11.248)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(11.248)	-
a) Atribuidos a la entidad dominante		(11.248)	-
b) Atribuidos a socios externos		-	-

(*) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio 2015.

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**
(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva por revaluación de activos y pasivos no realizados	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado neto del ejercicio	Socios Externos	Total Patrimonio
Balances al 29 de diciembre de 2014 (*) (**)	730.149	-	-	-	-	-	-	-	730.149
Aplicación del resultado del ejercicio:									
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(27.078)	-	-	(27.078)
Balances al 31 de diciembre de 2014 (**)	730.149	-	-	-	-	(27.078)	-	-	703.071
Aplicación del resultado del ejercicio:									
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(11.248)	-	(11.248)
Ampliación de capital	209.729	-	-	-	-	-	-	-	209.729
Otros movimientos	-	-	-	-	(60)	(28)	-	-	(88)
Balances al 30 de junio de 2015	939.878	-	-	-	(60)	(28)	(11.248)	-	901.464

(*) Fecha de constitución del Grupo Neinor Homes.

(**) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2015.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		(11.248)	-
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	7, 8 y 9	57	-
Variación de otras provisiones	12 y 16	14.179	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Gastos financieros		304	-
Ingresos financieros		(16)	-
Recursos procedentes de las operaciones		3.276	-
Variación de capital circulante:			
Existencias	12	28.006	-
Deudores comerciales y otros activos corrientes	11 y 13	(23.377)	-
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	18 y 19	19.920	-
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes	11 y 23	8.183	-
Impuesto sobre las ganancias pagado	20	25	-
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		37.033	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de cartera de valores y otras inversiones financieras no corrientes		-	-
Adquisición de subsidiarias, neta de las partidas líquidas existentes		-	-
Adquisición de activos Intangibles y tangibles	7 y 8	(996)	-
Adquisición de inversiones Inmobiliarias		-	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	11 y 23	(2.300)	-
Intereses cobrados		16	-
Cobros de dividendos		-	-
Cobros por enajenación de activos tangibles e Intangibles		-	-
Cobros por enajenación de inversiones Inmobiliarias	9	962	-
Cobros por desinversiones en empresas del Grupo y asociadas		-	-
Cobros por enajenación de otros activos financieros corrientes y no corrientes		-	-
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)		(2.318)	-
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de Instrumentos de patrimonio	15	125.894	-
Emisión de deuda con entidades de crédito		12.750	-
Emisión de deuda con empresas del Grupo y asociadas	17	-	-
Amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	17 y 23	(160.274)	-
Intereses pagados incluidos Intereses capitalizados	17 y 23	(374)	-
Pagos de dividendos		-	-
Otros cobros/pagos relacionados con actividades de financiación		-	-
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)		(22.004)	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)		12.711	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		25.321	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		38.032	25.321

(*) No auditado. Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2015.

Neinor Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio de 6 meses terminado el
30 de junio de 2015 (en adelante, ejercicio 2015)

1. Actividad del Grupo Neinor Homes

Neinor Homes, S.L.U. se constituyó bajo la denominación de Lion Assets Holding Company, S.L.U. mediante escritura otorgada el 4 de diciembre de 2014. Con fecha 14 de mayo de 2015 se ha modificado la denominación social por la de Neinor Homes, S.L.U. y se ha trasladado su domicilio social del Edificio Asúa, Parque de Actividades Económicas Asuaran, Erandio (Vizcaya) a la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya).

Neinor Homes, S.L.U., como Sociedad Dominante, y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo Neinor Homes o el Grupo) tienen como objeto social la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Las oficinas en las que las diferentes empresas del Grupo desarrollan su actividad son alquiladas.

El Grupo Neinor Homes se constituye 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 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. Para garantizar el pago aplazado correspondiente a dicha transacción, se ha acordado la creación a favor de Kutxabank, S.A. de una prenda de primer rango sobre el 100% de las participaciones de Neinor Homes, S.L.U.

Con anterioridad a la mencionada fecha de ejecución de la transmisión de las participaciones sociales, el Grupo Neinor Homes ostentaba la titularidad de los mencionados activos inmobiliarios, los cuales fueron incorporados bien mediante su aportación directa o bien mediante la aportación de las acciones o participaciones sociales de determinadas sociedades tenedoras de los activos inmobiliarios por parte de determinadas sociedades del Grupo Kutxabank a las dos sociedades dependientes constituidas igualmente al efecto a finales de 2014, Neinor Norte, S.L.U. (anteriormente denominada Promoetxe Bizkaia, S.L.U.) y Neinor Península, S.L.U. (anteriormente denominada Perímetro Hegoalde, S.L.U.). Estas aportaciones se hicieron mediante aportaciones no dinerarias en el marco de sucesivas ampliaciones de capital realizadas tanto en 2014 como en 2015, por un importe total de 802.850 miles de euros, aproximadamente. Este valor atribuido a los elementos aportados se correspondió con el valor neto contable por el que los mismos se encontraban registrados en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor (Notas 4.b, 4.c y 4.f).

Adicionalmente, y en el marco de esta operación, con fecha 1 de enero de 2015 se ha transferido 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 ha firmado un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.L.U. con relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, así como de servicios de comercialización y de gestión urbanística de suelos. Este contrato, que opera en condición de exclusividad, tendrá una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año (véanse Notas 4.m, 13, 22.a y 23). El contrato podrá ser objeto de cancelación anticipada en una serie de supuestos ligados a cambio de control del adjudicatario del contrato a un competidor de Kutxabank, negligencia en la prestación del servicio o interrupción de los mismos durante más de 7 días, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, en caso de pérdida de control de Kutxabank de entidades adscritas al ámbito del presente contrato, existe opción de cancelación anticipada, si bien se regula la correspondiente indemnización por cancelación.



El Grupo, por tanto, ha formado parte del Grupo Kutxabank hasta el 14 de mayo de 2015 (véanse Notas 15 y 23), momento a partir del cual Neinor Holdings, S.L.U. ha pasado a ser el socio único de la Sociedad Dominante. Esta sociedad está participada al 100% por la sociedad luxemburguesa LSREF3 Lion Investments, S.à.r.l. (Nota 15), participada a su vez por Lone Star Funds. Este aspecto debe ser considerado en cualquier interpretación que se haga de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Por tanto, Neinor Homes, S.L.U. no estaba obligada a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, de acuerdo con la legislación vigente, al estar incluida en un grupo superior (Grupo Kutxabank) cuya sociedad dominante es Kutxabank, S.A. De igual forma, tampoco está obligada a formular cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 al estar incluida a 30 de junio de 2015 en el Grupo Neinor Holdings, cuya sociedad dominante es Neinor Holdings, S.L.U., con domicilio social en Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya). No obstante lo anterior, el Grupo formado por la Sociedad Dominante, Neinor Homes, S.L.U. y sus sociedades dependientes, ha formulado de forma voluntaria y por vez primera las presentes cuentas anuales consolidadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas al 30 de junio de 2015, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales y, en su caso, los ajustes por conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales individuales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Neinor Homes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 15 de septiembre de 2015, siendo aprobadas por el Socio Único de la Sociedad dominante en el mes de octubre de 2015.

Con fecha 27 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, considerando una potencial salida a bolsa de la Sociedad dominante y por tanto la posible inclusión de las cuentas anuales consolidadas en el correspondiente folleto de emisión de acciones, ha considerado adecuado introducir información descriptiva adicional en algunas Notas de las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios de 6 meses terminados el 31 de diciembre y el 30 de junio de 2015 de forma que se ofrezca una información más detallada para la mejor lectura y comprensión de dichas cuentas anuales consolidadas, así como la inclusión de determinados desgloses que el marco de información financiera aplicable (NIIF-UE) solo requiere en el caso de entidades cotizadas, como es el caso de información segmentada (véase Nota 6). En este sentido, los criterios de segmentación utilizados en la preparación de la citada información han sido adaptados a los utilizados en las cuentas anuales consolidadas de 2016 (véase Nota 6). En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas referidas a los periodos de 6 meses terminados el 31 de diciembre y el 30 de junio de 2015 han sido reformuladas por el Consejo de Administración con fecha 27 de febrero de 2017, conjuntamente con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

En el proceso de reformulación, no se han identificado hechos posteriores que afecten a los importe de las distintas partidas reflejadas en el balance de situación consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado. El principal aspecto relevante durante el ejercicio 2016 ha sido la modificación de la estructura financiera del Grupo (Nota 28). No obstante para obtener un mayor detalle de estas operaciones es necesaria la lectura de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea y en vigor a la fecha de formulación de las mismas, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y

de la situación financiera consolidada del Grupo Neinor Homes al 30 de junio de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio de 6 meses terminado en esa fecha.

Se trata de las primeras cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor, por lo que no son necesarias las reconciliaciones establecidas por la NIIF 1.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo (NIIF-UE) en ocasiones difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido todos los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea.

En este sentido, con respecto a la aplicación de las NIIF, las principales opciones que ha tomado el Grupo, son las siguientes:

- Presentar el Estado de Situación Financiera Consolidado clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes en función del cobro o de la extinción de los activos y pasivos antes de un año.
- Presentar los ingresos y gastos consolidados en dos estados separados: una Cuenta de Resultados Consolidada y un Estado de Otro Resultado Integral Consolidado del periodo.
- Presentar la Cuenta de Resultados Consolidada por naturaleza.
- Presentar el Estado de Flujos de Efectivo por método indirecto.
- Valorar los elementos de propiedad, planta y equipos, inversiones inmobiliarias y los activos intangibles por el método del coste.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015, se encuentran pendientes de aprobación por el Socios Único. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Durante el ejercicio 2015 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 30 de junio de 2015:



(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:
CINIIF 21 <i>Gravámenes</i> (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuándo reconocer un pasivo por tasas o gravámenes de la Administración.	Periodos anuales iniciados a partir del 17 de junio de 2014 ⁽¹⁾
<i>Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013</i> (publicada en diciembre de 2013)	Modificación de la NIIF 3- Combinaciones de negocios en el alcance en relación con negocios conjuntos, modificación de la NIIF 13-Valor razonable en el alcance de la excepción de valoración de portfolios y modificación de la NIC 40-Inversiones inmobiliarias en la interrelación con la NIIF 3.	1 de enero de 2015 ⁽²⁾

(1) La Unión Europea endosó la CINIIF 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

(2) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014

En el presente ejercicio, el Grupo Neinor Homes ha aplicado esta interpretación (CINIIF 21), que ha afectado al momento de reconocimiento del gasto correspondiente a determinados impuestos, principalmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. De acuerdo con esta interpretación, el devengo de este impuesto se produce el día 1 de enero de cada ejercicio, con independencia de en qué momento se produzca su liquidación. Como consecuencia, el Grupo ha registrado una provisión por la mejor estimación de los impuestos de esta naturaleza que no se habían liquidado a 30 de junio de 2015 (véase Nota 16).

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio comenzado el 1 de enero de 2015:

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación de NIC 19 – <i>Contribuciones de empleados a planes de prestación definida</i> (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
<i>Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012</i> (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾

(1) La fecha de entrada en vigor por el IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014

<i>NIIF 9 Instrumentos financieros</i> (última fase publicada en julio de 2014).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
<i>NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31)	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 <i>Métodos aceptables de depreciación y amortización</i> (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 <i>Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas</i> (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
<i>Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014</i> (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 <i>Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados</i> (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: <i>Plantas productoras</i> (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: <i>Sociedades de Inversión</i> (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de Inversión.	1 de enero de 2016
Modificaciones NIC 1: <i>Iniciativa desgloses</i> (Diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).	1 de enero de 2016



No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 14 <i>Cuentas de diferimientos de activos regulados</i>	Norma intermedia hasta que el IASB emita una norma definitiva sobre activos regulados.	1 de enero de 2016
NIIF 16 <i>Arrendamientos</i> (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de arrendamientos (Sustituye a la NIC, CINIIF 4, SIC 15 y SIC 27).	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 y NIC 28 <i>Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto</i> (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Aplazada indefinidamente.
Modificaciones de NIC 12 <i>Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas</i> (publicada en enero de 2016)	Clarificación en relación a la contabilización de diferencias temporales deducibles relacionadas con instrumentos de deuda.	1 de enero de 2017
Modificaciones de NIC 7: <i>Iniciativa desgloses</i> (publicada en enero de 2016)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (operaciones financieras, liquidez, etc.).	1 de enero de 2017
Modificaciones a NIIF 2 <i>Clasificación y valoración de pagos basados en acciones</i> (publicada en junio de 2016)	Diferentes modificaciones a la norma sobre pagos basados en acciones en relación a "vesting conditions" en pagos en acciones liquidables en efectivos, modificaciones de los términos y condiciones de los planes, liquidaciones en neto, etc.	1 de enero de 2018
Clarificaciones de NIIF 15 <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> (publicada en abril de 2016)	Clarificaciones de la norma en base a las discusiones del TRG (Transition Resource Group for Revenue Recognition).	1 de enero de 2018
Modificaciones de NIIF 4; <i>Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros con NIIF 4 Contratos de seguro</i> (publicada en septiembre de 2016)	Tratamientos contables temporales como consecuencia de la diferente entrada en vigor de la NIIF 9 y la nueva norma sobre contratos de seguro.	1 de enero de 2018
<i>Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016</i> (publicada en diciembre de 2016)	Pequeñas modificaciones en materia de NIIF 1, NIC 28 y NIIF 12.	1 de enero de 2017 y 2018
CINIIF 22 <i>Transacciones en moneda extranjera y anticipos</i> (publicada en diciembre de 2016)	Clarificación del tipo de cambio a utilizar en operaciones con moneda extranjera en las que previamente hubo un anticipo.	1 de enero de 2018
Modificaciones a NIC 40 <i>Transferencias de propiedades de inversión</i> (publicada en diciembre de 2016)	Guía ante operaciones con propiedades de inversión en las que hay un cambio de uso.	1 de enero de 2018

A la fecha actual, el Grupo ya ha evaluado los impactos de las normas que resultaban aplicables a lo largo de 2015 y 2016, llegando a la conclusión de que no tienen impactos significativos en las cuentas anuales. Para las que entran en vigor más allá de 2016, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 9 y 12). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2015 para una parte significativa de sus activos inmobiliarios, realizando estimaciones internas con relación al resto de activos.
2. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 7, 8 y 9).
3. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).
4. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (véase Nota 20).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2015 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad. En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global.

La participación de los accionistas minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el epígrafe "Resultado del ejercicio atribuible a Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

No obstante, no existen socios minoritarios a 30 de junio de 2015 ni 31 de diciembre de 2014.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es la misma.

f) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes (formado por Neinor Homes, S.L.U. y sus sociedades dependientes) durante el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015.

h) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

Tal y como se ha comentado en la Nota 1, el Grupo Neinor Homes se constituyó a finales del ejercicio 2014, en concreto mediante la aportación con fecha 26 de diciembre de 2014 a la Sociedad Dominante de las participaciones directas o indirectas en las distintas sociedades dependientes que hasta ese momento ostentaban las distintas sociedades del Grupo Kutxabank aportantes de los activos inmobiliarios objeto de la operación descrita en la mencionada nota. Por tanto, el ejercicio 2015 es el primer ejercicio de actividad relevante del Grupo.

Por otra parte, y tal y como se ha descrito igualmente en la mencionada Nota 1, hasta la fecha de perfeccionamiento de la compraventa entre Kutxabank, S.A. y Neinor Holdings, S.L.U., esto es el 14 de mayo de 2015, el Grupo Neinor Homes ha estado integrado en el Grupo Kutxabank y ha sido administrado por representantes de este último (véanse Notas 23 y 24).

Estos aspectos han de ser considerados en cualquier comparación que se realice de la información correspondiente al ejercicio 2015 contenida en estas cuentas anuales consolidadas con relación a la correspondiente al ejercicio 2014.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados para el período terminado el 30 de junio de 2015 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por el Socio Único, es la siguiente:

	Miles de Euros
	2015
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdida)	(713)
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(713)
	(713)

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes correspondientes al ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

b) Inmovilizado material

Los activos del inmovilizado material se reconocen inicialmente por su coste de adquisición/aportación o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el período de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso (véase apartado n) de esta misma Nota).

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.



Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Inmuebles para arrendamiento	3%
Otras instalaciones	15%
Mobiliario	15%
Equipos proceso de información	30%
Otro inmovilizado material	15%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos, distintos de las inversiones inmobiliarias, mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Los costes incurridos en activos alquilados (el Grupo como arrendatario) se amortizan durante sus vidas útiles siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Con ocasión de cada cierre contable, las sociedades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable, en cuyo caso reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable, y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

c) Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición, valor de aportación o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiere.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación como inversión inmobiliaria. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias o bien por el comienzo de un desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, en cuyo caso se amortizaría la

transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias. Cuando el Grupo decide la venta un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación. Por otro lado, si se decidiera un desarrollo inmobiliario para su posterior explotación vía arrendamiento, el activo permanecería así clasificado como inversión inmobiliaria durante el citado desarrollo.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

El Grupo amortiza dichos activos, siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	30

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a calcular el valor recuperable de dichos activos con base a la descrito en la Nota 4.d., no difiriendo significativamente el valor de mercado de dichos activos de sus valores netos contables.

d) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo Neinor Homes revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Los criterios empleados en la valoración para los inmuebles aún no alquilados son los explicados en la Nota 4.f para las existencias. Por su parte, en caso de activos inmobiliarios alquilados, el Grupo emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizados las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el yield empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente, todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien los tiene el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias los gastos del arrendamiento, incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos en la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado n) de esta misma Nota), o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Las existencias incorporadas al Grupo Neinor Homes en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1 se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el que estas existencias se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste/aportación.

El valor razonable de las existencias se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.) o bien en base a estudios internos. En todo caso, dichas valoraciones calculan el valor razonable principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, se ha utilizado el método residual dinámico o de flujos de caja para todas las existencias de terrenos y producto en curso/terminado respectivamente. Este método consiste en estimar el valor del terrenos/ producto en curso y terminado apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja, y de este valor se restan los costes de desarrollo pendiente de cada activo en función de su estadio de desarrollo y que incluyen por tanto, en su caso, el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, costes comerciales etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de venta estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.d se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

g) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

i) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicios 2015 y 2014 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
2. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado".

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En cada fecha de balance, el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. Para los préstamos y cuentas por cobrar el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

j) Participaciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las participaciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, ni la Sociedad Dominante ni ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseía acciones propias.

k) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos

contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Al cierre del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio 2015 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 16).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el posible pasivo del Grupo, en función de la experiencia sectorial.

I) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, considerando en todo caso expectativas sectoriales y de modo restrictivo, por lo que la activación se realiza una vez se entienda consolidada la recuperación del sector inmobiliario en sus áreas de actuación.
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aforados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

m) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad de éstos ha sido transferida. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro del precio.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que se haya cobrado una parte sustancial del precio (cerca del 50%) o la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento.

El Grupo puede realizar compras de suelo sujetas a condiciones resolutorias o suspensivas. En caso de la existencia de condiciones suspensivas, el perfeccionamiento del contrato se produce en el momento de la condición establecida, momento a partir del cual empieza a ser efectivo el contrato. Las cantidades satisfechas en el contexto de contratos bajo condición suspensiva se registran como Anticipos a proveedores y como tales se sujetan a la norma de valoración de los créditos comerciales. En el caso de existencia de condiciones resolutorias, el cumplimiento de la condición marca la extinción de los efectos del contrato, de modo que el Grupo realiza una evaluación de la probabilidad asociada a la condición y de quién depende la consecución de la condición, a efectos de registrar las obligaciones asociadas al contrato.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen de acuerdo con su porcentaje o grado de realización en la fecha de cierre del ejercicio, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por servicios del Grupo son los asociados al contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank y descrito en la Nota 1 bajo condiciones de exclusividad, que asimismo comprende servicios urbanísticos y de comercialización. Como contraprestación por estos servicios, las distintas sociedades del área inmobiliaria de Kutxabank abonarán una remuneración fija de acuerdo con la tipología y volumen de los activos (estableciéndose al efecto un valor de referencia entre las partes) por la parte de gestión y administración, mientras que recibirán una remuneración variable a éxito aplicable por la comercialización de los mismos así como otro ingreso variable devengado anualmente en caso de cumplimiento de objetivos de venta establecidos entre las partes, que varía en función de si es inferior al 70% de los mismos, igual al 70% o superior al 70%; a ello se une la remuneración variable ligada a la ejecución de determinadas actuaciones puntuales relativas a activos como pueden ser trabajos solicitados en relación a análisis de incorporación de nuevos activos en gestión o bien servicios sobre activos de terceros solicitados por Kutxabank. En caso de que durante dos ejercicios consecutivos el cumplimiento fuera inferior al 30%, se perdería el derecho de exclusividad en la comercialización.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los socios a recibir el pago han sido establecidos.

n) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, siempre que se correspondan a períodos en los que tiene lugar de modo efectivo un desarrollo de los mismos (sin incluir períodos de inactividad) y hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Ni en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 ni en 2014 el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias.

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

o) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas (entidades valoradas por el método de la participación), de los ingresos procedentes de inversiones financieras y de los gastos financieros.

p) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 el Grupo no tiene registrada provisión alguna por este concepto.

q) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

r) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros
	2015
Existencias	528.191
Total activos corrientes	528.191
Deudas con entidades de crédito	10.743
Total pasivos corrientes	10.743

s) Retribuciones en acciones

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existe ningún plan de opciones sobre participaciones de Neinor Homes, S.L.U.

t) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (Nota 23).

5. Beneficio/Pérdida por participación

a) Pérdida básica por participación

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

De acuerdo con ello:

	2015	2014
Pérdida neta del ejercicio (miles de euros)	(11.248)	-
Número medio ponderado de participaciones en circulación (miles de acciones) (*)	788.085	730.149
Pérdida básica por participación (euros)	(0,014)	-

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

b) Pérdida diluida por participación

La pérdida diluida por participación se determina de forma similar a la pérdida básica por participación, pero el número medio ponderado de participaciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre participaciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la pérdida diluida por participación del Grupo Neinor Homes coincide con la pérdida básica por participación.

6. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Neinor Homes en vigor al cierre del ejercicio 2015 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

La actividad del Grupo Neinor Homes se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (véase Nota 1) a partir de suelo adquirido ya finalista (el Grupo no desarrolla la cadena de valor del suelo), distinguiéndose los resultados generados por aquéllos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquellos activos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo "Legacy"). Adicionalmente, el Grupo, y de acuerdo con el contrato de administración y gestión de activos descrito en las Notas 1 y 4.m, presta servicios de esta naturaleza a distintas empresas del Grupo Kutxabank, incluyéndose la información relativa a este segmento en el capítulo "Gestión de activos - Servicing" de esta Nota. La facturación y gastos asociados a dicha actividad empiezan a resultar representativos a partir de 1 de julio de 2015. La actividad de alquiler de patrimonio en renta se configura como una actividad residual para el Grupo, por lo que no se ha considerado como línea de negocio independiente a los efectos de la segmentación, considerándose de modo idéntico a los activos que no son estratégicos para el Grupo y de ahí que los activos, pasivos y resultados asociados a la obtención de rentas figuren bajo el capítulo "Legacy".

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio - se atribuyen a una "Unidad Corporativa/Otros", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Por otro lado, las actividades del Grupo al 30 de junio de 2015 se ubican íntegramente en España.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo, siendo revisados por el Comité de Dirección Financiera (donde se encuentran representados tanto la Dirección como el Socio Único) para llevar a cabo la toma de decisiones en cuanto a la asignación de recursos y evaluar su rendimiento.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al mismo. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles (como es el caso de las partidas "Coste de las ventas", "Servicios exteriores" y "Variación de las provisiones de tráfico") más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto (aplicándose este último criterio en relación a los gastos de personal).

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios, en su caso.



Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados. No obstante, los epígrafes "Administraciones Públicas deudoras" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", independientemente de su origen, están asignados a la línea "Unidad Corporativa/Otros". Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre las ganancias.

Información de segmentos

	Miles de euros				
	Legacy	Development	Gestión de activos - Servicing	Otros / Corporativo	Total Grupo
	30.06.15	30.06.15	30.06.15	30.06.15	30.06.15
Ingresos:					
Ventas externas	120.885	-	-	1.091	121.976
Total ingresos	120.885	-	-	1.091	121.976

	Miles de euros				
	Legacy	Development	Gestión de activos - Servicing	Otros / Corporativo	Total Grupo
	30.06.15	30.06.15	30.06.15	30.06.15	30.06.15
Resultados:					
Ventas externas	120.885	-	-	1.091	121.976
Coste de las ventas	(107.476)	-	-	-	(107.476)
Variación de las provisiones de tráfico - Aplicaciones de provisiones por deterioro de existencias	11.544	-	-	-	11.544
Resultado bruto del segmento	24.953	-	-	1.091	26.044
Gastos de personal	(1.717)	(1.283)	-	-	(3.000)
Servicios exteriores	(11.331)	-	-	-	(11.331)
Variación de las provisiones de tráfico - Otros	(23.123)	-	-	-	(23.123)
Otros ingresos de explotación	3	299	-	-	302
EBITDA	(11.215)	(984)	-	1.091	(11.108)
Variación de las provisiones de tráfico - Otros	23.123	-	-	-	23.123
EBITDA AJUSTADO (*)	11.908	(984)	-	1.091	12.015

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

	Miles de euros				
	Legacy	Development	Gestión de activos - Servicing	Otros / Corporativo	Total Grupo
	30.06.15	30.06.15	30.06.15	30.06.15	30.06.15
Balance de situación:					
Activos no corrientes	13.334	-	-	1.182	14.516
Activos corrientes	495.889	402.144	-	52.942	950.975
Total activo	509.223	402.144	-	54.124	965.491
Deuda financiera	-	23.517	-	-	23.517
Otros pasivos no corrientes	67	-	-	321	388
Otros pasivos corrientes	2.334	32.570	-	5.218	40.122
Total pasivo	2.401	56.087	-	5.539	64.027

7. Activos intangibles

El movimiento habido durante el ejercicio 2015 en el epígrafe de "Activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:		
Saldos al 1 de enero de 2015	106	106
Adiciones	12	12
Retiros	-	-
Traspasos	-	-
Saldos al 30 de junio de 2015	118	118
Amortización acumulada:		
Saldos al 1 de enero de 2015	(51)	(51)
Dotaciones	(3)	(3)
Retiros	-	-
Traspasos	-	-
Saldos al 30 de junio de 2015	(54)	(54)
Saldos netos al 30 de junio de 2015	64	64

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2015	5	117	122
Adiciones	179	805	984
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2015	184	922	1.106
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2015	(5)	(59)	(64)
Dotaciones	(2)	(5)	(7)
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2015	(7)	(64)	(71)
Saldos netos al 30 de junio de 2015	177	858	1.035

Las principales adiciones del ejercicio 2015 se corresponden con las obras de adecuación y el mobiliario de las nuevas oficinas del Grupo.

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

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existían elementos totalmente amortizados.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

9. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro (véase Nota 23.f)	Neto
Saldos al 1 de enero de 2015	18.486	-	-	18.486
Adiciones/Dotaciones	-	(47)	(4.304)	(4.351)
Retiros y otros	-	-	-	-
Trasposos a existencias	(962)	-	-	(962)
Trasposos de existencias	161	-	-	161
Saldos al 30 de junio de 2015	17.685	(47)	(4.304)	13.334

El principal elemento incluido en este epígrafe se corresponde con unas torres de oficinas sitas en Cádiz.

El resultado obtenido por las ventas de inversiones inmobiliarias no ha sido significativo.

En el presente ejercicio el Grupo, y de acuerdo con las valoraciones obtenidas de un experto independiente, ha ajustado el valor contable de la inversión inmobiliaria descrita anteriormente a su valor razonable, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.c. El epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015 incluye un importe de 4.304 miles de euros correspondiente a la mencionada dotación.

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

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

En el ejercicio 2015, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 456 miles de euros (Véase Nota 22.a).

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 el Grupo no poseía compromisos en firme de compra ni de venta sobre elementos de inversiones inmobiliarias.

10. Sociedades dependientes

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad Dominante en su capital).

11. Activos financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros			
	30.06.2015		31.12.2014	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 23)	-	2.300	-	8.663
Fianzas y depósitos constituidos	83	19	6	10
Otros	-	-	-	-
Total	83	2.319	6	8.673

El epígrafe "Créditos a empresas de Grupo y asociadas" del cuadro anterior a 31 de diciembre de 2014 se correspondía con las cantidades pendientes de cobro a las distintas sociedades del Grupo Kutxabank como compensación, principalmente, por las deudas contraídas por las distintas sociedades del Grupo en virtud de los anticipos entregados por clientes a cuenta del precio de venta de viviendas, y que fueron aportadas en el contexto de las operaciones de aportación de activos descritas en la Nota 1. Estos créditos han sido íntegramente cobrados en el ejercicio 2015.

Por otra parte, el epígrafe "Créditos a empresas de Grupo y asociadas" del cuadro anterior a 30 de junio de 2015 se corresponde con un préstamo concedido por el Grupo a la sociedad Global Endurance, S.L.U., de la que es socio único Neinor Holdings, S.L. (Notas 1 y 15), por importe de 2.300 miles de euros para la financiación de la compra de un suelo. Este crédito, que no se encuentra formalizado en contrato alguno y no devenga intereses, se espera sea cobrado a lo largo del año 2015.

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Terrenos y solares	426.111	360.297
Promociones en curso	35.160	21.348
Inmuebles terminados	492.915	484.670
Anticipos a proveedores	-	25.226
Menos - Pérdidas por deterioro	(72.693)	(70.914)
	881.493	820.627

En el ejercicio 2015 no se ha activado importe alguno por intereses financieros.

Al 30 de junio de 2015 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 10.743 miles de euros que sirven de garantía de un préstamo con relación al cual el Grupo se ha subrogado como prestatario como pago del precio pactado por la adquisición del correspondiente terreno (Véase Nota 17).

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2015 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro o recepción de efectos a cobrar por un importe de 11.335 miles de euros, los cuales se han registrado en la rúbrica "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2015 (Véase Nota 18). Asimismo, a 30 de junio de 2015 existen compromisos de venta de otros activos inmobiliarios por un importe de 4.500 miles de euros, en relación a los cuales se han recibido anticipos por importe de 450 miles de euros.

Al 30 de junio de 2015 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de existencias.

El epígrafe "Anticipos a proveedores" del cuadro anterior al 31 de diciembre de 2014 se correspondía, en su totalidad, con las cantidades depositadas por la sociedad dependiente Neinor Sur, S.L.U, anteriormente denominada Caja Sur Inmobiliaria, S.A.U., en virtud de la adjudicación a favor de la misma de determinados activos inmobiliarios como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias concedidas por entidades financieras pertenecientes al Grupo Kutxabank. Tanto los activos cuya transmisión ha sido formalizada a lo largo de 2015 en virtud de estas adjudicaciones como las que se encontraban pendientes de formalizar con anterioridad al 14 de mayo de 2015 (Véase Nota 1) han sido vendidos a distintas sociedades del Grupo Kutxabank en el presente ejercicio en el marco de las operaciones de ventas de activos descritas en la Nota 23.

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.f.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Clientes y efectos comerciales a cobrar	9.624	4.870
Deudores varios	5.429	1.382
Deterioro	(832)	(832)
	14.221	5.420

El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" del cuadro anterior incluye fundamentalmente los efectos comerciales a cobrar a la fecha del balance de situación procedentes de ventas de promociones inmobiliarias, excepto por un importe de 5.750 miles de euros correspondiente a la parte aplazada del precio de un edificio vendido en el ejercicio 2015, el cual se cobrará con fecha 24 de abril de 2016 y devenga intereses.

El epígrafe "Deudores varios" del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (véanse Notas 22.a y 23) y anticipos entregados por parte del Grupo a proveedores de servicios por importes de 285 miles y 3.784 miles de euros, aproximada y respectivamente, a 30 de junio de 2015.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses, con carácter general.

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.

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Ni a 30 de junio de 2015 ni a 31 de diciembre de 2014 existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo.

15. Capital y reservas

a) Capital social

Con fecha 4 de diciembre de 2014 se constituyó la Sociedad Dominante con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por Kutxabank, S.A.

Posteriormente, con fecha 26 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante amplía su capital social en 730.146 miles de euros, aproximadamente, mediante la emisión de 730.146.447 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Estas participaciones sociales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por parte de las distintas sociedades del Grupo Kutxabank aportantes de los activos inmobiliarios objeto de la operación descrita en la Nota 1, mediante la aportación no dineraria de sus respectivas participaciones, directas o indirectas, en las sociedades dependientes que en la actualidad constituyen, junto con la Sociedad Dominante, el Grupo Neinor Homes (Véase Anexo I).

Con fecha 31 de diciembre de 2014, las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank vendieron sus respectivas participaciones en la Sociedad Dominante, de las que eran titulares en virtud de la ampliación de capital descrita anteriormente, a Kutxabank, S.A., de forma que a 31 de diciembre de 2014 Kutxabank, S.A. era el socio único de la Sociedad Dominante.

Con fecha 11 de mayo de 2015, y una vez cumplida con fecha 30 de abril de 2015 la condición suspensiva establecida en la ampliación de capital aprobada con fecha 31 de diciembre de 2014 por importe de 86.729 miles de euros, aproximadamente, Kutxabank, S.A., socio único a la mencionada fecha de la Sociedad Dominante, aprobó la eficacia de la mencionada ampliación de capital. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por el mencionado socio único mediante la aportación no dineraria de determinados activos inmobiliarios por importe de 83.835 miles de euros, aproximadamente, y la aportación dineraria del importe restante.

Asimismo, y en virtud de los acuerdos adoptados por las partes en el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 11 de mayo de 2015, Kutxabank, S.A. ha aprobado otra ampliación de capital por importe de 123.000 miles de euros, la cual ha sido íntegramente suscrita y desembolsada en metálico por la misma.

Tal y como se ha descrito en la Nota 1, y tras estas operaciones, Kutxabank, S.A. ha vendido con fecha 14 de mayo de 2015 la totalidad de sus participaciones en la Sociedad Dominante a Neinor Holdings, S.L.U., encontrándose dichas participaciones pignoradas como consecuencia del pago aplazado de la transacción. Neinor Holdings, S.L.U. ha pasado por tanto a ser el socio único de la misma a partir de dicha fecha. La Sociedad Dominante está inscrita en el Registro Mercantil como tal sociedad unipersonal.

Por tanto, al 30 de junio de 2015 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 939.877.930 participaciones sociales de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad del capital social de la Sociedad Dominante pertenece a Neinor Holdings, S.L.U., cuyo socio único es LSREF3 Lion Investments, S.à.r.l., con domicilio social en Rue Du Puits Romains 33, Bertrange, Luxemburgo. El Grupo no mantiene contratos en vigor con su socio único.



b) Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 se incluyen, entre otras:

Reserva legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existía importe alguno constituido en concepto de reserva legal.

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El detalle, por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Integración global:		
Sociedad Dominante y ajustes de consolidación	(60)	-
Neinor Norte, S.L.U.	(28)	-
Promociones Neinor 1, S.L.U.	(239)	(239)
Promociones Neinor 2, S.L.U.	(15.014)	(15.014)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(1.012)	(1.012)
Promociones Neinor 4, S.L.U.	(5.298)	(5.298)
Promociones Neinor 5, S.L.U.	(5.397)	(5.397)
Neinor Península, S.L.U.	-	-
Neinor Sur, S.L.U.	(118)	(118)
	(27.166)	(27.078)

Las reservas negativas aportadas por las sociedades dependientes Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U. tienen su origen en la diferencia puesta de manifiesto en el momento de la constitución del Grupo Neinor Homes en el ejercicio 2014 entre los valores por los que las participaciones en estas sociedades dependientes fueron aportados al mismo (fueron aportadas por 1 euro, concretamente a la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., su socio directo) y sus valores teóricos contables a la mencionada fecha que eran negativos, considerando el deterioro registrado asociado a la totalidad de sus activos inmobiliarios. En el momento de dicha aportación era intención del Grupo Kutxabank que otras sociedades participadas por la propia Kutxabank realizaran una aportación directa para restablecer su equilibrio patrimonial de modo que no supusiera quebranto para Neinor Norte, S.L.U.. Finalmente dicha aportación fue realizada en el año 2015 por Kutxabank directamente a través de una ampliación de capital realizada en Neinor Homes, S.L.U. previa a su transmisión a Neinor Holdings, S.L.U., ampliación de capital que se realizó en cascada a Neinor Norte, S.L.U. y las sociedades participadas por esta última, entre otras, las citadas sociedades objeto del desequilibrio, subsanando dicha situación antes de la operación Lion descrita en la Nota 1.

d) Participaciones de la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio 2015 y 2014 la Sociedad Dominante no ha realizado operación alguna con participaciones propias y al cierre del ejercicio 2015 y 2014 carece y carecía de autocartera.

16. Provisiones

a) Provisiones corrientes

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio 2015 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véanse Notas 20.d y 22.d)	Otras Provisiones (véase Nota 22.f)	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	400	289	689
Dotaciones	2.597	2.572	5.169
Aplicaciones	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2015	2.997	2.861	5.858

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. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos 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 en el período y que al cierre de los ejercicios se encuentran pendientes de liquidar (principalmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles) así como la provisión correspondiente al IVA no deducible en virtud de la aplicación de la regla de prorrata y pendiente de regularizar.

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, 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. Al 30 de junio de 2015 no existe provisión alguna dotada por este concepto, ya que en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados de estas responsabilidades o de los litigios en los que el Grupo interviene como parte demandada no serían significativos. En este sentido, a 30 de junio de 2015 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 6,1 millones de euros, principalmente correspondientes a devoluciones de retenciones, reparaciones de defectos constructivos e impugnaciones de justiprecios en expropiaciones, así como una demanda de cuantía indeterminada por impugnación de licencias de obra, las cuales es posible que prosperen pero que, en todo caso, y en virtud de los acuerdos alcanzados en virtud de la operación descrita en la Nota 1, serían cubiertos por el Grupo Kutxabank. En opinión de los Administradores de la Sociedad dominante, esta compensación, en su caso, de la que sería beneficiaria en primera instancia el socio único de la misma, Neinor Holdings, S.L.U., sería trasladada al Grupo Neinor Homes con el fin de que el mismo no sufriese ningún perjuicio patrimonial derivado de las mencionadas demandas. En consecuencia, los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Neinor Homes consideran que las provisiones constituidas son adecuadas para hacer frente a los riesgos probables que pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de materializarse riesgos por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros del Grupo.

17. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 23):		
Deuda por intereses	-	94
Préstamos hipotecarios suelo	-	4.381
Otros préstamos hipotecarios	-	41.664
Otros préstamos	-	34.892
Pólizas de crédito	-	79.243
Deudas con entidades de crédito:		
Deuda por intereses	24	-
Préstamos hipotecarios suelo	10.743	-
Otros préstamos hipotecarios	-	-
Otros préstamos	12.750	-
Pólizas de crédito	-	-
Otras deudas	381	687
Total	23.898	160.961
Vencimientos previstos:		
2015	1.005	88.902
2016	13.959	1.403
2017	8.934	28.944
2018	-	1.429
2019	-	1.442
Más de cinco años	-	38.841
Total por vencimiento	23.898	160.961

El saldo recogido en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas – Pólizas de crédito" del cuadro anterior al 31 de diciembre de 2014 se correspondía con el importe dispuesto a la mencionada fecha de una póliza de crédito concedida por el Grupo Kutxabank cuyo límite ascendía a 236.000 miles de euros, y cuyo vencimiento estaba situado en 2015. El resto de los importes registrados en estos epígrafes a 31 de diciembre de 2014 se correspondían con diversos préstamos, participativos y ordinarios, así como con cuentas de crédito concedidas por entidades del Grupo Kutxabank. En el contexto de la operación descrita en la Nota 1 y en la salida del Grupo Neinor Homes del Grupo Kutxabank, estas financiaciones y líneas de crédito han sido canceladas con anterioridad al 14 de mayo de 2015 (Véase Nota 1).

El saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Otros préstamos" del cuadro anterior al 30 de junio de 2015 recoge el saldo dispuesto de sendos créditos recibidos por el Grupo de una entidad financiera (vinculada al Grupo según los criterios indicados en la Nota 23) en el presente ejercicio para la financiación del IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos, los cuales tienen su vencimiento establecido en 2016 y devengan un tipo de interés de mercado. El límite de estos créditos asciende a 12.760 miles de euros, encontrándose los mismos dispuestos en su práctica totalidad a 30 de junio de 2015. En garantía de la devolución de esta financiación, se ha constituido 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 (Véase Nota 20).

Asimismo, el saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios suelo" del cuadro anterior al 30 de junio de 2015 se corresponde con el importe pendiente de pago de un préstamo en cuyas obligaciones se ha subrogado el Grupo como pago del precio por la adquisición en el presente ejercicio de un suelo, encontrándose el citado suelo en garantía de la devolución del mismo. Este préstamo, que devenga un tipo de interés de mercado, tiene su vencimiento último establecido en 2017.

Por último, con fecha 15 de junio de 2015 el Grupo ha firmado una póliza de crédito con un tercero con un límite de 30.000 miles de euros y vencimiento el 15 de diciembre de 2016 para la financiación del pago del precio aplazado correspondiente a la compra de una serie de suelos realizada en el presente ejercicio. A 30 de junio de 2015, no se había dispuesto importe alguno de esta línea de crédito.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2015 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 30.000 y 156.757 miles de euros, respectivamente.

18. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2015		31.12.2014	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	67	-	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	272	-	26
Anticipos de clientes (Notas 12 y 13)	-	11.785	-	9.582
Otras deudas	-	-	-	-
Total bruto	67	12.057	-	9.608

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

19. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. A 30 de junio de 2015 este epígrafe incluye, adicionalmente, un importe de 8.500 miles de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a la compra de un suelo realizada en el presente ejercicio, el cual tiene su vencimiento establecido el 1 de junio de 2016. Esta deuda aplazada no devenga intereses.

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando anticipadamente el proyecto de Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 17 de marzo de 2015, por entender que es el que mejor se adapta a los nuevos requerimientos exigidos por la citada Ley para el primer ejercicio cerrado con posterioridad a la entrada en vigor de la misma:

	Ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores (*)	(22,23)
Ratio de operaciones pagadas (*)	(25,62)
Ratio de operaciones pendientes de pago (*)	3,51

(*) Cuando el dato se refleja en paréntesis se refiere a un importe negativo, representativo bien de una mayor celeridad, en término medio, en el pago en relación al periodo medio de pago previsto legalmente, o bien a que las operaciones pendientes de pago se encuentran, en término medio, en un momento anterior a dicho periodo.

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación consolidado. Por tanto, dicha partida incluye los pagos por retención de garantías, los cuales se liquidan en un periodo superior al legal para garantizar la recepción de la obra en los plazos y calidades inicialmente pactados con el proveedor. Adicionalmente, conforme a lo permitido en la Disposición transitoria primera del mencionado proyecto de Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales consolidadas como iniciales a los exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.



El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días). En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, el Grupo ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 30 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Grupo fiscal consolidado

A finales de 2014, la Sociedad Dominante así como la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., como sociedades dependientes integrantes del Grupo Fiscal del que es sociedad dominante Kutxabank, S.A., decidieron acogerse al Régimen de Consolidación Fiscal regulado en el capítulo VI del título VI de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia, con efectos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2014. Por tanto, las mencionadas sociedades, conjuntamente con las sociedades dependientes Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U., tributaron en el ejercicio 2014 de acuerdo con el mencionado Régimen Especial de Consolidación Fiscal en el seno del Grupo Kutxabank.

En todo caso, y como consecuencia de la salida del Grupo Neinor Homes del Grupo Kutxabank en virtud de los acuerdos adoptados el 14 de mayo de 2015 (Véase Nota 1), las distintas sociedades del Grupo han tributado en el presente ejercicio de seis meses de acuerdo con el régimen general de tributación individual.

Por otra parte, a finales del presente ejercicio, el socio único de la Sociedad Dominante ha comunicado a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al Régimen de Consolidación Fiscal mencionado anteriormente para el Grupo Fiscal encabezado por la misma e integrado por las sociedades dependientes Neinor Homes, S.L.U., Neinor Norte, S.L.U., Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U., con efectos desde el ejercicio fiscal que se inicie a partir del 1 de julio de 2015.

b) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.L.U., que tributan con relación al Impuesto sobre Sociedades a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2015 de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, tributan conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, del Impuesto de Sociedades para el Territorio Histórico de Bizkaia.

Al 30 de junio de 2015, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Península, S.L.U. tienen abiertos a inspección fiscal todos los ejercicios desde su constitución, la cual se produjo a finales de 2014. La sociedad dependiente Neinor Sur, S.L.U. tiene abiertos a inspección los cinco últimos ejercicios con relación al Impuesto sobre Sociedades y los cuatro últimos ejercicios para el resto de impuestos que le resultan de aplicación. El resto de sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos 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.

c) Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	30.06.2015				31.12.2014			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	14.827	-	3.849	-	331	-	1.647
Créditos fiscales	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	54	-	28	-	-	-	28
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	272	-	-	-	47
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	171	-	-	-	32
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	321	-	-	-	268	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	29	-	76	-	3	-	6
	-	14.910	321	4.396	-	334	268	1.760

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse el régimen de prorata especial regulado en el artículo 106 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, el cual establece que 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 podrán deducirse íntegramente.

d) Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Resultado antes de impuestos (Pérdida)	(11.248)	-
Diferencias temporales (*)	3.693	-
Base imponible fiscal previa	(7.555)	-
Créditos fiscales no activados aplicados	(95)	-
Base imponible fiscal	(7.650)	-
Tipo impositivo	28%	28%
Impuesto devengado	2.142	-
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	(2.142)	-
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	-	-
Ajuste por cambio tipo impositivo	-	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades	-	-

(*) No capitalizadas.

Los ajustes por diferencias temporales/permanentes correspondientes al ejercicio 2015 incluidos en el cuadro anterior se corresponden, principalmente, con determinados gastos registrados en el periodo que no se consideran deducibles (véase Nota 16).

Las bases imponible negativas correspondientes al ejercicio 2014 generadas por las sociedades dependientes Neinor Sur, S.L.U., Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U. con anterioridad a la incorporación de estas sociedades al Grupo Neinor Homes se detallan en el apartado e) de esta misma nota. En la estimación de estas bases imponible negativas se consideraron determinados ajustes al resultado contable, principalmente correspondientes a deterioros de existencias, que son desglosados en el apartado f) de esta misma nota.

e) Bases Imponibles Negativas

El detalle de las bases imponible de las distintas sociedades del Grupo a 30 de junio de 2015, que se corresponden con las de las sociedades dependientes Neinor Sur, S.L.U., Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U. y que para su recuperación se deben compensar, exclusivamente, con los beneficios fiscales generados por las propias sociedades que los generaron, antes de considerar las bases imponible correspondientes al presente ejercicio, es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros		Vencimiento
	No registradas	Registradas	
Bases imponible negativas:			
Ejercicio 2008 (*)	185	-	2028
Ejercicio 2009 (*)	5	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2010 (*)	813	-	2028
Ejercicio 2011 (*)	8.867	-	2028
Ejercicio 2011 (*)	2.479	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2012 (*)	18.711	-	2028
Ejercicio 2012 (*)	8.617	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2013 (*)	1.798	-	2028
Ejercicio 2013 (*)	26.805	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2014 (*)	167	-	2029
Ejercicio 2014 (*)	16.241	-	Sin vencimiento
Total	84.688	-	

(*) Generadas fuera del Grupo fiscal encabezado por la sociedad Neinor Holdings, S.L.U.

De acuerdo con la normativa vigente, y para las bases imponible negativas sin vencimiento detalladas en el cuadro anterior, en el ejercicio 2016 podrán ser compensadas con las rentas positivas de los periodos impositivos siguientes con el límite del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa a su compensación, con un mínimo de un millón de euros. Con relación a las bases imponible negativas con vencimiento desglosadas en el cuadro anterior no existe límite anual al importe de las rentas positivas futuras a los efectos de su compensación.

El Grupo no ha registrado los activos por impuestos diferidos correspondientes a estas bases imponible negativas ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, en el actual entorno económico de incertidumbre y ausencia de consolidación de tendencias sectoriales, su recuperabilidad por parte de estas sociedades individualmente no se encuentra razonablemente asegurada.

f) Impuestos diferidos

Al amparo de la normativa fiscal vigente aplicable a las sociedades del Grupo pueden surgir determinadas diferencias temporales que deben ser tenidas en cuenta en la estimación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios.

En este sentido, existen a 30 de junio de 2015, antes de considerar los ajustes realizados en la estimación de la base imponible correspondiente al presente ejercicio, impuestos anticipados no registrados por importe de 42.109 miles de euros (en base) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados en ejercicios anteriores, principalmente por deterioros de existencias, por parte de la sociedad dependiente Neinor Sur, S.L.U.

Al igual que en el caso de las bases imponibles negativas, y por el mismo motivo, las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen los activos por impuestos diferidos correspondientes a estos impuestos anticipados.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015, el Grupo tiene prestados avales por valor 18.187 miles de euros, de los que 14.655 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones, y 5.714 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos.

Asimismo, el Grupo tiene a 30 de junio de 2015 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 431 miles de euros para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que surjan pasivos diferentes a los reflejados en las presentes cuentas anuales consolidadas que puedan suponer una salida de recursos para el Grupo derivados de los mencionados avales.

22. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Ventas Legacy	120.429	-
Ingresos por alquileres (Nota 9) – Legacy	456	-
Prestaciones de servicios	1.091	-
Total	121.976	-

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2015 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 81.427 miles de euros. De las ventas de promociones, un importe de 36.259 miles de euros se corresponde con operaciones realizadas con sociedades del Grupo Kutxabank en el contexto de la operación de venta por el mismo de una parte de su actividad inmobiliaria descrita en la Nota 1 (Véase Nota 23).

En virtud de lo estipulado en el contrato de prestación de servicios firmado entre la Sociedad Dominante y determinadas sociedades del Grupo Kutxabank con fecha 14 de mayo de 2015, el Grupo facturó un importe de 3.251 miles de euros a las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank de acuerdo con su mejor estimación de los servicios devengados por este concepto hasta el 30 de junio de 2015. Sin embargo, y debido a las importantes discrepancias mantenidas con el Grupo Kutxabank con relación al importe facturado y a determinadas interpretaciones del contrato, las cuales aún no se han resuelto a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha procedido a cancelar las mencionadas facturas. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, a la fecha no es posible realiza una estimación razonable del importe devengado por estos servicios hasta el 30 de junio de 2015, por lo que la cuenta de resultados consolidada correspondiente al período 2015 no recoge ingreso alguno por este concepto.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios ha sido realizada en España.

A la fecha de cierre del balance de situación, las cuotas de arrendamiento mínimas que el Grupo ha contratado con los distintos arrendatarios no resultan significativas.

b) Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	Total Grupo	
	30.06.2015	31.12.2014
Coste de ventas	107.476	-
Terrenos y solares	16.554	-
Promociones en curso y edificios terminados	90.922	-

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados	2.420	-
Indemnizaciones	102	-
Seguridad Social	468	-
Otros gastos sociales	10	-
Total	3.000	-

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2015 ha sido de 122 personas. La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2015 es la siguiente:

	30/06/2015			31/12/2014		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	28	49	77	-	-	-
Titulados medios	16	12	28	-	-	-
Otros	4	1	5	-	-	-
Total	48	62	110	-	-	-

Al 30 de junio de 2015 el Grupo no ha empleado a ningún trabajador con una minusvalía superior al 33%.

d) Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	2015	2014
Arrendamientos y cánones	75	-
Reparaciones y conservación	1.327	-
Servicios profesionales independientes	3.694	-
Primas de seguros	205	-
Publicidad y comercialización	690	-
Suministros	136	-
Otros servicios exteriores	1.660	-
Tributos (véase Nota 16)	3.544	-
Total	11.331	-

e) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2015 y 2014 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Integración global:		
Sociedad Dominante y ajustes de consolidación	(713)	-
Neinor Norte, S.L.U.	(1.408)	-
Promociones Neinor 1, S.L.U.	(1)	-
Promociones Neinor 2, S.L.U.	70	-
Promociones Neinor 3, S.L.U.	25	-
Promociones Neinor 4, S.L.U.	(24)	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	(27)	-
Neinor Península, S.L.U.	(6.229)	-
Neinor Sur, S.L.U.	(2.941)	-
	(11.248)	-

f) Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros	
	2015	2014
Provisión por deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias (Notas 9 y 12)	(9.010)	-
Provisión para riesgos y gastos (Nota 16)	(2.569)	-
Provisión para insolvencias	-	-
Otras provisiones	-	-
Total variación de las provisiones de tráfico	(11.579)	-

Como resultado de la aplicación de los criterios de valoración descritos en Nota 4.f, y una vez considerados los usos más probables previstos de ciertos activos actualmente no estratégicos para el Grupo, se ha registrado una provisión por deterioro de 19.658 miles de euros, de los que 13.913 miles de euros son consecuencia del efecto del mencionado cambio de uso.

Adicionalmente, el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2015 incluye un importe de 11.544 miles de euros correspondiente a aplicaciones de provisiones por deterioro de existencias que han sido vendidas en el presente ejercicio.

23. Operaciones con partes vinculadas

Tal y como se ha descrito en la Nota 1, desde su constitución y hasta el 14 de mayo de 2015, el Grupo Neinor Homes estuvo integrado en el Grupo Kutxabank, por lo que las transacciones realizadas hasta el 14 de mayo de 2015 con sociedades vinculadas al Grupo Kutxabank se han considerado entendidas como operaciones con partes vinculadas, aun cuando desde la mencionada fecha el Grupo Neinor ya no forme parte del mismo. Dichas transacciones se indican a continuación:

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos	Gastos financieros (Nota 17)
Kutxabank, S.A.	-	-	-	3.167	-	1
CajaSur Banco, S.A.U.	68	502	-	-	-	199
Harri Kartera, S.A.U. (anteriormente denominada Neinor, S.A.U.)	-	-	-	2	-	-
Harri Iparra, S.A.U. (anteriormente denominada Neinor Barria, S.A.U.)	-	-	-	6.050	-	65
Harri Inmuebles, S.A.U. (anteriormente denominada Neinor Inmuebles, S.A.U.)	-	-	-	67	-	-
Harri Hegoalde 1, S.A.U. (anteriormente denominada Neinor Ibérica, S.A.U.)	-	-	-	1.083	-	-
Harri Hegoalde 2, S.A.U. (anteriormente denominada Neinor Ibérica Inversiones, S.A.U.)	2.818	-	-	3.136	-	-
Compañía Promotora y de Comercio del Estrecho, S.L.U.	-	-	-	507	-	-
Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U. (anteriormente denominada Neisur Activos Inmobiliarios, S.L.U.)	33.373	-	-	-	-	-
Otras sociedades del Grupo Kutxabank	-	-	-	-	-	-
	36.259	502	-	14.012	-	265

En el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, y en el contexto de la operación descrita en la Nota 1, el Grupo realizó determinadas compras y ventas de activos inmobiliarios con distintas sociedades del Grupo Kutxabank con el fin de incorporar o excluir los mismos de la mencionada operación. Con relación a las ventas de activos, no se ha puesto de manifiesto resultado alguno. Los precios establecidos en estas operaciones no difieren significativamente de los valores razonables de los activos objeto de las mismas.

Tras la adquisición por Neinor Holdings, S.L., se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los socios, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidad vinculada la entidad financiera Banco de Santander, S.A. en razón del parentesco de un alto directivo y consejero con uno de los administradores, así como Hudson Advisors Spain, S.L., sociedad de la que uno de los consejeros de la Sociedad es Administrador.

Teniendo esta consideración, durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 se han producido las siguientes operaciones con entidades vinculadas, adicionalmente a lo indicado en el entorno de Kutxabank hasta el 14 de mayo de 2015:

Ejercicio de 14 de mayo a 30 de junio de 2015	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.a)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 22.c)	Servicios exteriores (Nota 22.d)	Gastos financieros (Nota 17)
	Ventas	Prestación de servicios				
Socios- Neinor Holdings,S.L.	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades vinculadas- Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	-	1
Hudson Advisors Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	1

El desglose de las operaciones realizadas es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de pólizas de crédito con la entidad financiera indicada para la financiación de IVA por importe 12.750 miles de euros con un límite total de 12.760 miles de euros a 30 de junio de 2015 (Nota 17) y con un tipo de interés del 1,3% anual.

Adicionalmente, con fecha 14 de mayo de 2015 Neinor Homes,S.L. y Hudson Advisors Spain, S.L. firmaron un contrato de prestación de servicios por asesoramiento y apoyo en la preparación de los planes de negocio, presupuestos y tareas de monitorización del plan de negocio por parte del segundo. A 30 de junio de 2015 no existían servicios devengados no facturados.

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 17 en relación a las líneas de IVA.

A continuación se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2015 (excluyendo las del entorno Kutxabank que al cierre de 30 de junio de 2015 no tiene esta consideración, estando indicado el desglose a 31 de diciembre de 2014 en la Nota 17):

30 de junio de 2015

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito
Otras sociedades vinculadas- Banco Santander, S.A.	(71)	12.750
	(71)	12.750

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

En el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 14 de mayo de 2015 se ha producido una renovación completa del órgano de administración de la Sociedad Dominante y de las distintas sociedades dependientes del Grupo, de forma que han cesado en sus funciones los administradores de las mismas en nombre del Grupo Kutxabank y han pasado a ejercer sus funciones los representantes del actual socio único de la Sociedad Dominante.

Por otro lado, dada la fecha de constitución del Grupo (Nota 1), no procede ofrecer información comparativa.

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

Durante el ejercicio 2015 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece (Kutxabank o Neinor Holdings), operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han recibido retribución alguna por su condición de administradores en el ejercicio 2015. Sociedades vinculadas a los mismos han cargado a la sociedad los importes indicados en la Nota 23.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los ejercicios cerrados al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - incluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (una persona), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		2015			2014		
		Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
2015	2014						
11	-	505	-	505	-	-	-

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.

25. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio 2015 de las distintas sociedades que componen el Grupo Neinor Homes y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 60 miles de euros.

Adicionalmente, el auditor principal y entidades vinculadas al mismo han prestado servicios adicionales por 10 miles de euros durante el ejercicio 2015.

26. Información sobre medioambiente

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.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

27. Exposición al riesgo

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés. A continuación se indican los principales riesgos financieros a los que está expuesto el mismo:

Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

A continuación, mencionamos los sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando un presupuesto de tesorería. Con esta herramienta se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un período que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 30 de junio de 2015 asciende a 30.000 miles de euros (Véase Nota 17).

La posición de tesorería disponible del Grupo al 30 de junio de 2015 asciende a 38.032 miles de euros.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

Dada su estructura financiera actual, el Grupo no estima necesario ninguna política concreta para cubrir este posible riesgo. La totalidad de la financiación del Grupo está referenciada al Euribor (Véase Nota 17).

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 terminado 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.

28. Hechos posteriores

Los principales hechos posteriores desde 30 de junio de 2015 hasta la fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales han sido los siguientes:

- Durante el ejercicio 2016 se ha producido un cambio en el tipo impositivo en las sociedades del Grupo situadas en territorio común del impuesto de sociedades. Dado que el Grupo no tiene créditos fiscales activados dicha variación carece de efecto patrimonial.
- Durante el ejercicio 2016 el Grupo ha variado su estructura financiera contratando préstamos hipotecarios y líneas de crédito con entidades financieras por un importe cercano a los 300 millones de euros, aproximadamente, y reduciendo la cifra de capital social, en busca de optimizar la estructura financiera del Grupo.
- A finales del ejercicio 2016 Lone Star empieza a evaluar una potencial salida a bolsa del Grupo Neinor Homes. En este contexto en el ejercicio 2017 el Consejo de Administración ha aprobado un plan de incentivos a largo para 44 empleados del Grupo así como un plan especial de incentivos para 5 miembros del equipo directivo y el CEO.

Anexo I

“Perímetro de consolidación”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 30/06/2015 (Miles de Euros)	Accionista/Socio	Auditores
			2015	2014			
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	314.630	Neinor Homes, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 1, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	361	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 2, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	1.056	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	713	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 4, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	3.577	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	3.576	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	624.945	Neinor Homes, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Sur, S.L.U.	Córdoba	Promoción	100%	100%	172.227	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.

Neinor Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio de 6 meses terminado el
30 de junio de 2015



Neinor Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio de 6 meses terminado el
30 de junio de 2015

Evolución de los negocios en el ejercicio 2015

Durante el primer semestre del ejercicio 2015, el grupo ha alcanzado unas ventas de 120.427 miles de euros.

Por otro lado, el grupo ha registrado un resultado de explotación negativo por importe de 11.165 miles de euros , derivado principalmente de los deterioros de existencias registrados durante este ejercicio.

Las principales ventas de producto terminado se han concentrado en las promociones del grupo Neinor Península siendo las más significativas las de la octava fase de Benalmadena Golf con 3.957 miles de euros, Mirado sureste, Vallecas Santa Eugenia con 3.505 miles de euros, y Duquesa de Manilva por 3.159 miles de euros.

Por otro lado las principales ventas de suelo han sido las siguientes: Ventas Nueva Andalucía por 4.500 miles de euros y San Lázaro por 12.000 miles de euros. Otras ventas significativas han sido el edificio Santa Isabel por 11.000 miles de euros y Hotel Madrid por 11.500 miles de euros.

En cuanto a la obra en curso el grupo está desarrollando las promociones de Las Mercedes, Badames y Torresolo, que se entregarán antes de finalizar este año 2015, y las promociones de Mostoles, y Jardines de Zabalzana fase 3, que se entregarán en el año 2016.

El grupo durante el año 2014 no ha tenido casi ventas ya que las sociedades del grupo Neinor Norte, (antes Promoetxe) y Neinor Peninsula , (antes Perimetro Hegoalde) se constituyeron en diciembre de 2014 en el contexto del acuerdo 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 Holding, S.L.U. El grupo ha formado parte del Grupo Kutxabank hasta el 14 de mayo de 2015, momento a partir del cual Neinor Holding ha pasado a ser el socio unico de la sociedad dominante.

El grupo ha comenzado la precomercialización de las promociones de Urduliz Parcela 1, Miramon y Portugaleta.

El 31 de diciembre de 2014, kutxabank, socio único de Lion Assets Holding, S.L., (ahora Neinor Homes), decidió una ampliación de capital por importe de 86.728 miles de euros, dicha aportación de capital se consignó expresamente que quedaría en suspenso, y no desplegaría efecto jurídico alguno , mientras no se recibiera del Ministerio de Economía y Competitividad bien la autorización expresa para la aportación de los inmuebles o bien la declaración de que la referida aportación no está sujeta a dicha autorización. Con fecha 30 de Abril se ha aprobado Orden del Ministro de Economía y Competitividad por la que se autoriza a Kutxabank, S.A. para realizar la referida operación de transmisión de activos inmobiliarios como aportación no dineraria en un aumento de capital en la entidad Lion Assets Holding Company, S.L.U. ,(ahora Neinor Homes, S.L.)

El 11 de mayo de 2015 el socio único de la sociedad, Kutxabank, S.A. amplía capital social en la sociedad dominante por importe de 123.000 miles de euros, desembolsado íntegramente mediante aportación dineraria. En consecuencia, tras el aumento, la nueva cifra de capital social ascenderá a novecientos treinta y nueve millones ochocientos setenta y siete miles de euros (939.878 miles de euros) representado en 939.877.930 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.

El 11 de Mayo el socio unico de Promoetxe Bizkaia, S.L.(ahora Neinor Norte), esto es la compañía Lion Assets Holding, (ahora Neinor Homes), acuerda ampliar capital social por 40.600 miles de euros (cuarenta mil seiscientos miles de euros) en Neinor Norte , ascendiendo el capital social a 314.630 miles de euros.

El 11 de Mayo el socio unico de Perimetro Hegoalde (ahora Neinor peninsula), Neinor Homes, acuerda ampliar capital social por 82.100 miles de euros en Neinor Peninsula , ascendiendo el capital social a 324.945 miles de euros.

El 11 de Mayo el socio unico de Caja Sur Inmobiliaria (ahora Neinor Sur), Neinor Peninsula, adopta la decision de ampliar capital social en 99.000 miles de euros desembolsada por aportacion dineraria, ascendiendo el capital social a 240.565 miles de euros.

El grupo ha adquirido varios terrenos que han entrado en Neinor Sur en la comunidad de Madrid como son Madrid Rio, Espino del Cuquillo, Alcobendas-Casablanca y Fuente Lucha.

Neinor Norte ha adquirido varios terrenos en los municipios Vizcainos de Urduliz y Getxo.

Evolución, perspectivas futuras

Durante el ejercicio 2015 se ha procedido a incentivar las ventas mediante las siguientes actuaciones:

- Adaptación de los precios, adecuándose a los estimados de demanda.
- Puesta en práctica de planes de comercialización
- Red de ventas. Potenciar las acciones para particularizar la gestión comercial de cada promoción en empresas especializadas.

Las perspectivas de crecimiento económico para el segundo semestre de 2015 propiciarán según las previsiones un nuevo incremento de ventas de viviendas y un aumento de la actividad constructora.

Riesgos e incertidumbres

De forma permanente el grupo analiza la situación actual del mercado inmobiliario así como sus expectativas a medio y largo plazo.

Dentro de los riesgos de mercado a los que se enfrenta el grupo, destacan el riesgo de interés, el riesgo de precios, a los que hay que añadir el riesgo de liquidez, aparte de los riesgos regulatorios

En este sentido se está realizando una adecuada planificación y seguimiento del ciclo inmobiliario a través del análisis permanente de oferta y demanda en el medio y largo plazo a fin de tener una base sólida para la toma de decisiones fiables, con base en el conocimiento y experiencia en el sector y en la evolución de las variables macro y microeconómicas (PIB, tipo de interés, . a fin de mitigar y controlar los riesgos a los que está expuesta, se desarrolla un continuo control del nivel y costo de endeudamiento de la sociedad. Asimismo, cada proyecto de inversión es objeto de estudios detallados que aportan, entre otros aspectos, datos sobre rentabilidad, endeudamiento y posibles riesgos que ayudan a soportar las decisiones de negocio, así el grupo aplica normas de trabajo que le permiten conocer y controlar de manera permanente los riesgos existentes en su actividad inmobiliaria.



Exposición al riesgo de crédito

El grupo no tiene un riesgo de crédito significativo ya que cobra la 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.

Es política del grupo la obtención de garantías (avales bancarios, , etc) en cobertura del riesgo de crédito para todas la operaciones significativas.

En lo que respecta al riesgo de crédito por la financiación concedida a sus filiales, el grupo evalúa el mismo en función del valor de los activos que de forma indirecta está financiando, dotando si fuera necesario el correspondiente deterioro.

Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias estimadas por la dirección de la sociedad en función de un análisis individualizado considerando la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Exposición al riesgo 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 estan indexados al índice de referencia Euribor

Exposición al riesgo de liquidez

Una gran parte de las promociones que el grupo está llevando a cabo son financiadas por su accionista, Lone Star.

Acciones propias

El grupo no ha adquirido durante el ejercicio acciones propias ni mantiene al cierre del mismo en cartera acciones propias de forma directa

Investigacion y desarrollo

No se realizan labores significativas de investigacion y desarrollo.

Información sobre medio ambiente

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.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.



Neinor Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes

**Formulación de cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 30 de junio
de 2015**

Dña. Silvia López en mi calidad de Vicesecretaria del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.L.U. certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2015 de Neinor Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.L.U., en su reunión del 27 de febrero de 2017, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichos documentos, que están extendidos en 28 folios, páginas de la 1 a la 55 visadas por mí en señal de identificación, han sido entregados a los auditores de cuentas de cara a la emisión del correspondiente informe de auditoría el 27 de febrero de 2017.

Firmado la Vicesecretaria del Consejo

Recibí las cuentas

Alicia Izaga Uroiochea
Socia de auditoría