

## **INFORME DE GESTIÓN**

### **Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2021**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A) Línea de negocio "Development":

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

La cartera de suelo de la compañía está formada por más de 325 promociones con más de 13.300 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante el periodo 2.015-2.021.

B) Línea de negocio "Rental":

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

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se ha realizado la primera entrega de una promoción de obra nueva destinanda al alquiler, Hacienda Homes, con 142 unidades.

Asimismo, desde el ejercicio 2020, el Grupo cuenta con Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España y que nos permite

gestionar el alquiler tanto de activos propios (Hacienda Homes), así como de terceros.

C) Línea de negocio "Servicing":

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

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

Este contrato finaliza en Mayo del 2.022 y no se procederá a su renovación

D) Línea de negocio "Legacy":

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

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

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

Durante 2021 el Consejo se ha reunido en dieciséis ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en once ocasiones, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones inmobiliarias en 5 ocasiones cada una.

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

- a- La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
- b- Plan de negocio del 2022-2025.
- c- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2021.
- d- Plan anual de trabajo de la CAC y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones para el 2022.
- e- Calendario de reuniones del Consejo para 2022.
- f- Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus.
- g- Reelección de los auditores de cuentas.
- h- Verificación de la independencia de los auditores.
- i- Reelección y reclasificación de Consejeros.
- j- Cuentas Anuales e Informe de Gestión.
- k- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.
- l- Aplicación del resultado de 2020 y 2021.
- m- Determinación del importe y la fecha de distribución del dividendo.
- n- Aprobación de la fusión entre Quabit Inmobiliaria y Neinor Homes.
- o- Cambios realizados a la estructura corporativa del grupo Neinor Homes.
- p- Aprobación de la emisión de un bono verde.
- q- Acuerdos relativos a la fusión y a las operaciones a ejecutar con diversos acreedores de Quabit.
- r- Aceptación por Neinor Homes de cargos de administrador y de representante persona física.

- s- Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2021 y programa previsto para 2022.
- t- Supervisión del Reglamento Interno de Conducta.
- u- Estrategia y análisis de nuevas líneas de Negocio.
- v- Análisis de operaciones corporativas
- w- Informe de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- x- La Memoria de Sostenibilidad 2020 y el Estado de Información No Financiera / Memoria de Sostenibilidad 2021.
- y- Plan de Sostenibilidad 2022-2025.
- z- El informe de independencia de los auditores externos.
- aa- El informe de la evaluación del Consejo y de sus Comisiones.
- bb- El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2021.
- cc- El Informe Anual de Remuneraciones de 2021.
- dd- El informe de actividades de GRC, Auditoría Interna & ESG de 2021 y el plan anual para 2022.
- ee- El informe de operaciones vinculadas y conflictos de interés y análisis de distintas operaciones.
- ff- Aprobación de operaciones de financiación y refinanciación.
- gg- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2021.
- hh- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
- ii- Modificación del RIC.
- jj- Análisis y supervisión de operaciones vinculadas y conflictos de interés.
- kk- Supervisión del SCIIF.
- ll- El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- mm- Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos.
- nn- La nota a incluir en los estados financieros en relación con el impacto de la pandemia del Covid-19.
- oo- Proceso de renovación del contrato de servicing y análisis de líneas de negocio alternativas.
- pp- Aprobación de los acuerdos a suscribir entre Quabit Construcción S.A. / Neinor Homes, S.A. y el CEO de Quabit.
- qq- Aprobación de la suscripción del acuerdo marco relativo a la urbanización del Sector II-1 de Alovera.
- rr- Aproximación a los Mercados de Capitales e inversores.
- ss- Revisión de la comunicación recibida del Regulador Bursátil (CNMV) el 24 de noviembre de 2021. Revisión y aprobación de las modificaciones a realizar en la política de confidencialidad e información vigente.
- tt- Aprobación de un programa de recompra de acciones propias en régimen de autocartera para reducir capital mediante amortización de acciones y para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los programas de asignaciones de acciones para los empleados, directivos y consejeros.
- uu- Propuesta a la Junta General sobre la reducción de capital mediante amortización de acciones propias.
- vv- Revisión y actualización de las políticas de cumplimiento y control interno.
- ww- Supervisión y seguimiento de las denuncias recibidas en el Canal Ético de la compañía.

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

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

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 914.301 miles de euros obteniendo un margen bruto de 242.989 miles de euros, y presenta un primer EBITDA ajustado (en adelante EBITDA ajustado 1) 149.613 miles de euros (ajustado de MIP e incremento de valoración de los activos de rental) y un segundo EBITDA ajustado (en adelante EBITDA ajustado 2) de 158.107 miles de euros (adicionalmente ajustando los gastos de incentivos de personal, los gastos de reestructuración del personal y los gastos de crecimiento de la compañía). A nivel patrimonial, el total del activo a 31 de diciembre de 2021 alcanza 1.966.708 miles de euros, el patrimonio neto 944.496 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 1.022.212 miles de euros.

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

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 882.832 miles de euros y un margen bruto de 213.479 miles de euros obteniendo un margen bruto del 24,18%. Le sigue en volumen la línea de negocio Servicing, que ha supuesto una cifra de negocio de 24.394 miles de euros. La nueva línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 4.725 miles de euros, de los cuales 2.316 miles de euros pertenecen a los ingresos por alquiler de las viviendas en propiedad y 2.409 miles de euros corresponden a los ingresos por servicios relacionados con los alquileres prestados a través de la sociedad Renta Garantizada. Por último, la línea de negocio Legacy ha registrado una cifra de negocio de 2.350 miles de euros y un margen bruto de 391 miles de euros.

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones, entre las que destacan: Amara Homes, con unas ventas de 53.320 miles de euros, Bolueta Homes, con unas ventas de 44.322 miles de euros, Cañaveral Homes, con unas ventas de 43.714 miles de euros, Hacienda Homes, con unas ventas de 39.350 miles de euros, Saler Homes con unas ventas de 35.709 miles de euros, Limonar Homes con unas ventas de 34.519 miles de euros, Bulevar Homes con unas ventas de 34.166 miles de euros, San Juan Homes con unas ventas de 32.494 miles de euros y Mesas Homes con unas ventas de 30.211 miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.1Bn€ de activos gestionados (16.327 miles de euros, 67%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 160M€ (7.633 miles de euros, 31%), y otros ingresos (433 miles de euros, 2%).

Las ventas del Legacy, corresponden a más de 48 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur de España (54%).

## **EBITDA**

El EBITDA ajustado 1 del ejercicio 2021 ha alcanzado 149.613 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA ajustado por importe de 122.299 miles de euros, Servicing con un EBITDA ajustado de 10.773 miles de euros, Rental con un EBITDA ajustado de 17.590 miles de euros y Legacy con un EBITDA ajustado negativo de 1.049 miles de euros.

El EBITDA ajustado 2 del ejercicio 2021 ha alcanzado 158.107 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 130.144 miles de euros, Servicing con un EBITDA positivo de 11.364 miles de euros, Rental con EBITDA por importe de 17.609 miles de euros y Legacy con un EBITDA negativo de 1.010 miles de euros.

## **Resultado del Ejercicio**

El resultado consolidado del ejercicio 2021 ha alcanzado 102.855 miles de euros, de los cuales 103.033 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

## **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2021 alcanza 1.022.212 miles de euros comparado con 698.061 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (lo que supone un incremento de 324.151 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2021 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 26,4% LTC y 19,8% LTV.

### *Deuda Financiera 31.12.2021*

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2021 registra 259 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 0,5 m de euros dispuestas.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 88,8 m de euros.
- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 123,9 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 46,1 m de euros.
- Intereses: 0,5 m de euros.
- Periodificación de gastos: (4,4) m de euros.
- Líneas de IVA: 3,4 m dispuestos.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 84 y 32 respectivamente (23 personas a cierre del ejercicio 2020 para Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2021 el número medio de personas empleadas para Neinor Homes de 320 (284 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2021 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 113 y 37 personas respectivamente (27 personas a cierre del ejercicio 2020 para Renta Garantizada S.A), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2021 y 2020 para Neinor Homes, el siguiente:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	102	144	246	87	139	226
Titulados medios	56	28	84	40	22	62
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>172</b>	<b>330</b>	<b>127</b>	<b>161</b>	<b>288</b>

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

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

En el ejercicio 2021 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 258.761 miles de euros.

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

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

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

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

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

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

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

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

La mayoría de los préstamos y créditos del balance de situación del Grupo están indexados

al índice de referencia Euribor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Con posterioridad al cierre de 31 de diciembre de 2021 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa.

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

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

### ***Línea de negocio “Development”***

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

### ***Línea de negocio “Rental”***

- Gestionar y construir 3.500 viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la

sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.

- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el 2.021 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 unids.

#### ***Línea de negocio “Servicing”***

- Gestión de los activos de Kutxabank bajo el contrato firmado en 2015 y que finaliza en mayo de 2022.

#### ***Línea de negocio “Legacy”***

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en el ejercicio 2022.

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

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

### **9. Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 79.988.642 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2021 figuran acciones propias en el balance por un importe de 40.205 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2021 sería 3.622.669 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 11,09 euros.

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

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

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

Definición: ventas externas + Coste de ventas

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

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

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

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

#### **EBITDA:**

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

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

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

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

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

#### **EBITDA Ajustado 1**

Definición: Resultado antes de impuestos + MIP + Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (incremento valoración) + Resultado neto financiero y otros + Amortización + Deterioro existencias (Nota 22.6)

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

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

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

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

#### **EBITDA Ajustado 2**

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

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

Explicación del uso: el EBITDA Ajustado es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados

operativos excluyendo además de la depreciación otros efectos que no representan caja o que no son relativos a la actividad normal de la Compañía.

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

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

### **Deuda financiera**

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

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

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

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

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

### **Deuda financiera neta**

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + Otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes) (asociados principalmente a deuda financiera y bono) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones).

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

	31-dic-21
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	44.815
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	213.946
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	297.657
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	2.210
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Caja disponible (Nota 14)	(269.685)
<b>Deuda financiera neta (miles)</b>	<b>288.943</b>

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

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

corrientes.

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

### **Deuda financiera neta ajustada**

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo (Nota 17 de los estados financieros consolidados) + otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes) (asociado principalmente a la deuda financiera y bono) (- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones).

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

	31-dic-21
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	44.815
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	213.946
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	297.657
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	2.210
Pago diferido suelo	88.075
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(269.685)
<b>Deuda financiera neta ajustada (miles)</b>	<b>377.018</b>

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

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

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

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

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

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

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

	31-dic-21
Deuda financiera neta (miles)	288.943
Valor de mercado de los activos (miles)	1.907.283
<b>LTV</b>	<b>15,1%</b>

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

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

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

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

	31-dic-21
Deuda financiera neta ajustada (miles)	377.018
Valor de mercado de los activos (miles)	1.907.283
<b>LTV ajustado</b>	<b>19,8%</b>

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

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

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

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

	31-dic-21
Deuda financiera neta (miles)	288.943
Existencias (miles)	1.322.683
Inversiones inmobiliarias (miles)	105.632
<b>LTC</b>	<b>20,2%</b>

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

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

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento

financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

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

	31-dic-21
Deuda financiera neta ajustada (miles)	377.018
Existencias (miles)	1.322.683
Inversiones inmobiliarias (miles)	105.632
<b>LTC ajustado</b>	<b>26,4%</b>