

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Neinor Homes, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Neinor Homes, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios resumidos consolidados presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Iñigo Úrculo

27 de julio de 2026



ZZXCR11327

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Semestrales Resumidos e
Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026, elaborados
conforme a las Normas Internacionales de
Información Financiera

NEINOR HOMES, S.A.

Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

BALANCES RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DEL 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30.06.2026	31.12.2025 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30.06.2026	31.12.2025 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio		4.470	4.470	<i>Fondos Propios</i>		1.049.739	1.161.864
Otros activos intangibles		12.170	14.389	Capital social	11.1	375.946	415.946
Activos por derecho de uso		5.229	5.869	Prima de emisión	11.1	175.908	245.903
Inmovilizado material	6	9.349	9.422	Reserva legal		6.293	6.293
Inversiones inmobiliarias	7	41.886	56.283	Reservas de la Sociedad Dominante		465.424	414.107
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	8	154.535	188.548	Acciones propias	11.3	(24.525)	(4.063)
Activos financieros no corrientes		16.453	15.298	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		29.054	(52.031)
Activos por impuesto diferido	14.1 y 14.3	143.082	152.392	Reservas en sociedades integradas por el método de la participación		9.217	12.459
Total activo no corriente		387.174	446.671	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		12.422	123.250
				<i>Ajustes por cambios de valor</i>		(250)	(981)
				Otros ajustes por cambios de valor		(250)	(981)
				Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante		1.049.489	1.160.883
				Intereses minoritarios		25.017	219.616
				Total patrimonio neto		1.074.506	1.380.499
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones		5.807	11.031
				Deudas con entidades de crédito	13.1	14.010	20.969
				Obligaciones y otros valores negociables	13.2	974.410	716.518
				Otros pasivos financieros		5.789	8.050
				Pasivos por impuesto diferido	14.1	59.123	70.869
				Total pasivo no corriente		1.059.139	827.437
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	6.062	20.233	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	7	2.198	7.482
Existencias	9	2.347.436	2.470.904	Provisiones	12.1	79.374	72.406
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10	139.854	130.665	Deudas con entidades de crédito	13.1	415.471	419.454
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	8 y 16	24.294	21.643	Obligaciones y otros valores negociables	13.2	125.315	374.947
Activos financieros corrientes		15.312	14.574	Otros pasivos financieros		74.587	133.761
Administraciones Públicas deudoras	14.1	26.010	22.015	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		289.807	318.900
Periodificaciones a corto plazo		1.225	1.232	Administraciones Públicas acreedoras	14.1	41.859	53.014
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	547.131	802.741	Otros pasivos corrientes	9	332.242	342.778
Total activo corriente		3.107.324	3.484.007	Total pasivo corriente		1.360.853	1.722.742
TOTAL ACTIVO		3.494.498	3.930.678	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.494.498	3.930.678

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2026

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.2026	30.06.2025 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	676.656	146.216
Coste de las ventas		(510.805)	(88.084)
Gastos de personal	15.2	(36.824)	(23.053)
Dotación a la amortización		(4.928)	(2.033)
Servicios exteriores	15.3	(56.057)	(17.610)
Variación de las provisiones de tráfico		(8.193)	(1.731)
Otros ingresos de explotación		3.211	1.830
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	7	(31)	(4)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	6 y 7	1.482	(2.424)
Resultado por pérdida de control de participaciones		-	(255)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		64.511	12.852
Ingresos financieros		7.565	3.300
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)		(47.407)	(11.656)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(179)	(1.399)
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación	3.2 y 8	1.932	(2.050)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		26.422	1.047
Impuesto sobre las ganancias		(12.403)	2.205
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		14.019	3.252
Atribuible a la Sociedad Dominante		12.422	3.195
Atribuible a intereses minoritarios		1.597	57
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):			
Básica	11.2	0,128	0,043
Diluida	11.2	0,128	0,043

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.2026	30.06.2025 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		14.019	3.252
Por cobertura de flujos de efectivo		962	374
Efecto impositivo		(231)	(90)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		731	284
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		14.750	3.536
Atribuidos a la entidad dominante		13.153	3.479
Atribuidos a socios externos		1.597	57

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses termiando el 30 de junio de 2026

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025.
(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Acciones propias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas sociedades integradas por el método de la participación	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (*)	478.302	63	6.293	47.630	(6.421)	275.514	(134)	62.008	(3.518)	2.974	861.711
Aplicación del resultado del ejercicio:											
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	(62.008)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(14.447)	-	63.862	12.593	-	-	-	3.536
Pago del plan de incentivos	-	-	-	(1.480)	789	-	-	3.195	-	57	(52)
Distribución de dividendos	(92.983)	-	-	-	705	109	-	-	-	(250)	(92.568)
Ampliación de capital	77.068	151.587	-	(9.238)	-	-	-	-	-	-	219.417
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	(227)	-	227	-	-	-	-	158
Otros movimientos	-	-	-	1.037	(905)	854	-	-	-	-	986
Saldos al 30 de junio de 2025 (*)	462.407	151.650	6.293	28.275	(4.832)	336.566	12.459	3.195	(3.234)	2.839	992.718
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	120.055	2.253	-	122.308
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.451)	(1.451)
Pago del plan de incentivos	-	-	-	-	1.534	-	-	-	-	-	1.534
Distribución de dividendos	(92.208)	-	-	390.750	-	(390.750)	-	-	-	-	(92.208)
Ampliación de capital	45.747	94.253	-	(557)	-	-	-	-	-	-	138.443
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	(207)	-	-	-	-	-	218.128	217.921
Otros movimientos	-	-	-	846	(765)	153	-	-	-	-	234
Saldos al 31 de diciembre de 2025 (*)	415.946	246.903	6.293	414.107	(4.063)	(52.031)	12.459	123.250	(881)	219.616	1.380.499
Aplicación del resultado del ejercicio:											
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	(123.250)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.703)	-	126.195	(3.242)	12.422	-	1.597	14.750
Distribución de dividendos (Nota 4.1)	(40.000)	(69.995)	-	-	-	(54.594)	-	-	-	(250)	(110.245)
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 3.1)	-	-	-	54.594	-	7.904	-	-	-	(196.202)	(188.298)
Otros movimientos (Nota 11.3)	-	-	-	-	(20.462)	(420)	-	-	-	256	(22.200)
Saldos al 30 de junio de 2026	375.946	175.908	6.293	465.424	(24.525)	29.054	9.217	12.422	(250)	25.017	1.074.506

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.2026	30.06.2025 (*)
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		26.422	1.047
Ajustes al resultado por -			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes		4.928	2.033
Variación de otras provisiones	12.1	6.635	(3.691)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	7	31	4
Correcciones valorativas de existencias y cuentas por cobrar	9 y 10	666	(666)
Gastos financieros		47.407	11.656
Ingresos financieros		(7.565)	(3.300)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		179	1.399
Participación en (beneficios) y pérdidas de sociedades integradas por el método de la participación	8	(1.932)	2.050
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	6 y 7	(1.482)	2.424
Aplicación de los ajustes derivados de combinaciones de negocios	5	26.662	-
Resultado por pérdida de control de participaciones en empresas del Grupo		-	255
Variación de capital circulante:			
Existencias	9	94.237	(2.062)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	10	9.420	(22.497)
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		(54.367)	(37.275)
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		(16.391)	42.110
Impuesto sobre las ganancias cobrado/(pagado)	14.1	(13.997)	13.200
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		120.853	6.687
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Pagos por adquisición de activos intangibles y tangibles		(1.540)	(1.369)
Pagos por otras inversiones financieras		(1.157)	(6.645)
Pagos por inversiones en empresas asociadas	8	(5.619)	-
Pagos por créditos concedidos a empresas asociadas	8	(7.045)	-
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias	7	29.563	287
Cobros por otras inversiones financieras e intereses financieros		7.565	3.300
Cobros por inversiones en empresas asociadas	8	22.132	-
Cobros por créditos concedidos a empresas asociadas	8	16.176	-
Cobros por dividendos	8	1.650	4.000
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)		61.725	(427)
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	228.655
Emisión deuda financiera	13.1 y 13.2	318.954	48.128
Amortización de deuda financiera	13.1 y 13.2	(329.334)	(34.329)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas		(49.535)	(9.918)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto	3.1 y 11.3	(208.760)	(582)
Distribución de dividendos o devoluciones de capital	4.1	(169.513)	(154.732)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)		(438.188)	77.222
Incremento / disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)		(255.610)	83.482
Efectivo y equivalentes al efectivo a 31 de diciembre de 2025		802.741	368.430
(-) Tesorería clasificada como activos no corrientes mantenidos para la venta		-	(5.818)
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		547.131	446.094

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo flujos resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad Dominante

La Sociedad Neinor Homes, S.A. (en adelante, “la Sociedad Dominante”), es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Algunas de las sociedades del grupo se dedican al arrendamiento de inmuebles, por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como la transmisión de los inmuebles arrendados en su caso una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento de acuerdo a los regímenes a los que se han adherido (Entidades de arrendamiento de vivienda) y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler. Con fecha 20 de octubre de 2023, el Consejo de Administración aprobó el cambio de su domicilio social de la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya) a la Calle Henao 20, Bilbao (Vizcaya), y el Grupo ha venido realizando sus actividades en España hasta la adquisición el 22 de diciembre de 2025 del grupo Aedas Homes, S.A., que opera en algunas jurisdicciones extranjeras adicionales. En la página “web”: www.neinorhomes.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

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

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Neinor Homes forma parte del Ibex Small Cap desde el 13 de diciembre de 2022, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas más importantes después del IBEX 35. Desde septiembre de 2024, forma también parte del Ibex ESG.

El 22 de diciembre de 2025, el Grupo adquirió el control de Aedas Homes mediante una oferta pública de adquisición a través de la sociedad dependiente Neinor DMP Bidco, S.A.U. Posteriormente, el 5 de marzo de 2026, la CNMV ha comunicado el resultado de la segunda oferta pública de adquisición obligatoria formulada por Neinor DMP Bidco, S.A.U., tras la cual su participación se elevó hasta el 96,83% del capital social, como consecuencia de la aceptación del 17,63% de las acciones a las que se dirigía esta segunda oferta (Nota 3.1). Desde dicho momento, Neinor DMP Bidco, S.A.U. ha adquirido acciones adicionales, llegando a ostentar a 30 de junio de 2026 el 97,90% del capital social. Dada la envergadura de la operación, esta adquisición ha supuesto un cambio relevante en la estructura financiera del Grupo Neinor Homes. En consecuencia, los estados financieros semestrales resumidos consolidados a 30 de junio de 2026

presentan variaciones significativas en determinadas magnitudes patrimoniales, que deben interpretarse atendiendo al cambio en la estructura y en el perímetro de consolidación derivado de la citada operación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 8 de abril de 2026.

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2. Bases de presentación de los estados semestrales resumidos consolidados

2.1 Bases de presentación

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

Asimismo, las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 del Grupo fueron formuladas con fecha 25 de febrero de 2026 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 27 de julio de 2026, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2026

Durante el ejercicio 2026 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, sin que hayan tenido un impacto significativo:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones		
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 - Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol. 11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2026 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables dado que no realiza operaciones relevantes en moneda distinta al euro, por lo que en los presentes estados financieros semestrales resumidos no se incorporan desgloses al respecto.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comiencen el 1 de enero de 2027

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Nuevas normas-		
NIIF 18 – Presentación y desgloses de estados financieros.	Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Normas-		
NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública.	Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027
NIIF 20 – Activos y Pasivos Regulatorios	El objetivo de esta nueva norma es establecer requisitos específicos de reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar para las entidades sujetas a regulación tarifaria, exigiendo el reconocimiento de activos y pasivos regulatorios derivados de diferencias temporales entre los servicios prestados y los importes recuperados a través de tarifas reguladas.	1 de enero de 2029
Modificaciones y/o interpretaciones-		
Modificaciones de la NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	Simplifica las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades	1 de enero de 2027
Modificaciones a la NIC 21 – Efectos en las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Aclara como una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es	1 de enero de 2027

Para las normas que entran en vigor a partir de 2025 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar de los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener una vez entren en vigor, considerándose a la fecha actual que sus impactos no serán significativos a excepción de la modificación relativa a la NIIF 18, respecto de la cual el Grupo continúa avanzando en el análisis detallado de los impactos que su aplicación tendrá en el desglose de la cuenta de resultados resumida consolidada, en el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, en las medidas de rendimiento utilizadas por el Grupo y en la información a revelar en los estados financieros semestrales resumidos consolidados.

2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025.

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

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2026, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas (Notas 7 y 9).
2. La evaluación de la pérdida esperada en determinados activos financieros (Notas 8 y 10).
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (Nota 6).
4. La determinación de la probabilidad y cuantificación del importe de los activos contingentes, provisiones y contingencias en general, asociada a asuntos legales litigiosos y/o fiscales a favor y/o en contra del Grupo (Nota 12.1).
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Notas 14.1 y 14.3).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo por planes de incentivos con el personal (Nota 11.4).
7. El cumplimiento del clausulado y en particular de los covenants de determinada financiación recibida (Nota 13.3).
8. La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 13).
9. El gasto por impuesto sobre Sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en periodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo, y considerando los Grupos Fiscales encabezados por Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U., de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre y en el Régimen Especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, respectivamente, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 14).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo (Notas 7 y 9) y los activos por impuesto diferido a 30 de junio de 2026 (Notas 14.1 y 14.3).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios significativos en la metodología empleada en la realización de las estimaciones al cierre del ejercicio 2025.

2.4 Activos y pasivos contingentes

En las Notas 17 y 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha, así como sobre los pasivos registrados en su cobertura. Durante los seis primeros meses de 2026 no se han producido cambios significativos en la evolución de los litigios, o en las actas fiscales recurridas, ni en lo que respecta a jurisprudencia aplicable que implique modificaciones en la evaluación realizada por el Grupo en relación a todos ellos al cierre del ejercicio 2025.

Al 30 de junio de 2026 el Grupo tiene prestados avales por importe de 480.654 miles de euros (554.992 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), de los que 135.698 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (168.655 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y 344.956 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (343.099 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante tienen entregado desde el ejercicio 2019 un aval de 3 millones de euros ante la Agencia Tributaria en cobertura de actas levantadas en una inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 14.2).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2026 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 111.898 miles de euros (152.487 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Otros proveedores tienen cantidades retenidas en garantía de sus trabajos, para alguno de los cuales se han recibido reclamaciones de terceros, en lugar de avales bancarios en favor del Grupo, según lo estipulado en sus contratos.

2.5 Restricciones de tesorería

Conforme a lo establecido en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos de clientes deben depositarse en cuentas especiales, separadas de cualquier otra clase de fondos del Grupo, y su uso se limita exclusivamente a atender las obligaciones derivadas de la construcción de las promociones correspondientes. El saldo afectado por esta limitación asciende a 64.937 miles de euros a 30 de junio de 2026 (84.970 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Dicho importe difiere de los importes anticipados de los futuros propietarios de las viviendas como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos. Adicionalmente, la tesorería del Grupo incluye los siguientes saldos pignorados a 30 de junio de 2026: 3.063 miles de euros para garantizar avales técnicos (3.063 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y 2.137 miles de euros para garantizar el repago de la deuda de promociones en entrega (2.759 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Por tanto, el importe total de “caja indisponible” asciende a 70.137 miles de euros a dicha fecha.

2.6 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2026 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

No obstante, la comparabilidad de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se ve afectada por la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada sobre Aedas Homes, S.A. el 22 de diciembre de 2025 (Nota 3.1), que supuso su incorporación al perímetro de consolidación desde la fecha de adquisición, coincidente con la toma de control. En consecuencia, se incluyen los ingresos, gastos y resultados del subgrupo Aedas Homes, S.A. durante el periodo comprendido desde su adquisición,

circunstancia que debe considerarse al analizar la evolución y comparabilidad de los resultados y de la información contenida en las presentes notas explicativas.

2.7 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

2.9 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2025.

2.10 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiaciones significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivos no hayan sido incluidas en el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente, excepto las subrogaciones de los préstamos promotores (Nota 13.1).

2.11 Hechos posteriores

Entre el 30 de junio de 2026 y la fecha de elaboración de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no considera que se hayan producido hechos posteriores relevantes que tengan un efecto significativo en dichos estados financieros resumidos consolidados semestrales ni en la información contenida en los mismos.

2.12 Clasificación corriente y no corriente

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los saldos de clientes y otros activos financieros vinculados al ciclo de explotación, pero para los que su cobro podría superar los 12 meses, se clasifican como corrientes independientemente de que su periodo de realización sea superior a un año, en la medida en que se considera que forman parte del ciclo normal de explotación del Grupo, con independencia de su vencimiento. En caso contrario, se clasifican como activos no corrientes. Lo mismo sucede con los pasivos vinculados a la actividad o aquellos cuya cancelación está ligada a activos corrientes, que se clasifican como pasivos corrientes. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a 12 meses pero clasificados como corrientes son los siguientes:

	Miles de Euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Existencias de ciclo largo	902.713	1.089.498
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 10)	39.651	27.848
Activos financieros corrientes	773	773
Total activos corrientes	943.137	1.118.119
Deudas con entidades de crédito (asociado a existencias del ciclo largo)	264.611	127.773
Otros pasivos corrientes (*)	153.641	67.462
Total pasivos corrientes	418.252	195.235

(*) Este saldo recoge en su totalidad los anticipos de clientes entregados a cuenta de las entregas futuras de existencias de ciclo largo.

3. Cambios en la composición del Grupo

Los principios de consolidación utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son consistentes con los utilizados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

3.1. Oferta Pública de Adquisición del grupo Aedas Homes, S.A.

A lo largo del ejercicio 2025, el Grupo Neinor Homes llevó a cabo una operación estratégica destinada a la adquisición del control de Aedas Homes, S.A., lo que supuso un cambio significativo en la estructura financiera del Grupo, con el objetivo de consolidar ambas compañías, creando un líder en el sector de la promoción residencial en España con una mayor escala y capacidad de respuesta a la demanda del mercado.

Oferta Pública de Adquisición Voluntaria (OPA inicial)

El 16 de junio de 2025, el Grupo Neinor, a través de su sociedad dependiente Neinor DMP Bidco, S.A.U., anunció una Oferta Pública de Adquisición (OPA) voluntaria sobre el 100% del capital social de Aedas Homes, S.A. La oferta inicial se había fijado en 24,485 euros por acción, equivalente a 1.070 millones de euros. Tras el reparto de dividendos aprobado por la Junta General de Accionistas de Aedas Homes, S.A. el 9 de julio de 2025 (véase Nota 14.8), el precio de la oferta se ajustó a 21,335 euros por acción, lo que implicaba un desembolso máximo aproximado de 932 millones de euros por parte del Grupo Neinor.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) admitió a trámite la solicitud de la OPA el 21 de julio de 2025. El 26 de noviembre de 2025, la CNMV autorizó la OPA inicial, estableciendo un periodo de aceptación del 27 de noviembre al 11 de diciembre de 2025. La oferta voluntaria inicial fue aceptada por el 79,20% del capital, incluyendo la participación de Castllake, hasta entonces accionista mayoritario del Grupo Aedas Homes.

El 22 de diciembre de 2025, Neinor DMP Bidco, S.A.U. liquidó la Oferta Pública voluntaria, adquiriendo 34.610.761 acciones de Aedas Homes, S.A., lo que representaba el 79,20% del capital social. A partir de esa fecha, Neinor DMP Bidco, S.A.U. pasa a ostentar una participación de control efectiva sobre Aedas Homes, S.A.

Oferta Pública de Adquisición obligatoria posterior

Dado que la OPA inicial no alcanzó un 50% de aceptación entre los accionistas minoritarios y el precio no fue considerado "equitativo" según la normativa aplicable, la adquirente, Neinor DMP Bidco, S.A.U., estaba obligada a formular una oferta pública de adquisición posterior y obligatoria dirigida al resto de los accionistas. Esta OPA obligatoria se lanzó a un precio de 24 euros por acción, abarcando un máximo de 9.089.239 acciones.

La CNMV admitió a trámite la solicitud el 23 de diciembre de 2025 y ha autorizado la oferta el 28 de enero de 2026. El periodo de aceptación para los accionistas minoritarios ha transcurrido entre el 30 de enero y el 27 de febrero de 2026. Asimismo, el 2 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. ha emitido un informe con opinión favorable respecto de la Oferta Pública de Adquisición obligatoria.

El 5 de marzo de 2026, la CNMV ha comunicado el resultado de la segunda Oferta Pública de Adquisición obligatoria formulada por Neinor DMP Bidco, S.A.U. sobre las acciones de Aedas Homes, S.A. Como resultado de esta operación, Neinor DMP Bidco, S.A.U. ha adquirido 7.703.747 acciones adicionales, representativas del 17,63% de las acciones a las que se dirigía la oferta, a un precio de 24 euros por acción, pasando a ostentar el 96,83% de su capital social. La inversión adicional ha ascendido a 184.890 miles de euros, importe que ha sido íntegramente desembolsado durante el mes de marzo de 2026 y de los cuales 7.615 miles de euros han sido destinados a la adquisición de acciones propias de Aedas Homes, S.A. Con posterioridad a dicha fecha, el Grupo ha adquirido acciones adicionales de Aedas Homes, S.A. por un importe total de 11.023 miles de euros, alcanzando una participación del 97,90% a 30 de junio de 2026.

Dado que el Grupo ya ejercía el control sobre Aedas Homes, S.A. a 31 de diciembre de 2025, las mencionadas adquisiciones adicionales de acciones se han contabilizado como transacciones con minoritarios. En consecuencia, la diferencia positiva entre el importe en libros de los intereses no dominantes adquiridos y la contraprestación satisfecha, que asciende a 7.904 miles de euros, se ha registrado con abono al epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas por integración global" del balance consolidado resumido intermedio a 30 de junio de 2026. Adicionalmente, el Grupo ha registrado con cargo a reservas gastos por importe de 1,8 millones de euros, correspondientes a costes incrementales directamente atribuibles a esta transacción con minoritarios, al estar vinculados a una operación sobre instrumentos de patrimonio, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, el Grupo continúa ultimando la asignación del precio de adquisición de Aedas Homes, S.A. dentro del período de medición de un año previsto por la normativa aplicable. En consecuencia, la asignación provisional del precio de adquisición podrá verse modificada como resultado de la finalización de dicho proceso.

Modificación del ejercicio social y del Órgano de Administración

La junta general extraordinaria de accionistas de Aedas Homes, S.A. celebrada el 14 de abril de 2026 ha aprobado el nombramiento de nuevos consejeros, dando lugar a una modificación en la composición de su consejo de administración. En la misma sesión, la junta ha aprobado la modificación del ejercicio social, que hasta dicha fecha comenzaba el 1 de abril y terminaba el 31 de marzo, con el objetivo de hacerlo coincidir con el año natural y alinearlos con el del Grupo Neinor Homes. En virtud de dicho acuerdo, se establece que, en adelante, el ejercicio social comenzará el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año. Asimismo, se ha aprobado una disposición transitoria conforme a la cual el ejercicio iniciado el 1 de abril de 2026 tendrá carácter irregular, finalizando el 31 de diciembre de 2026.

3.2. Variaciones en el perímetro de consolidación

Entradas al perímetro

Con fecha 30 de marzo de 2026, la Sociedad Dominante ha adquirido una participación del 30% en NSS JV Río Real Investment, S.L., sociedad constituida el 6 de febrero de 2026, mediante una aportación de 900 euros, íntegramente desembolsada. El 70% restante del capital social pertenece a GS Vasa Invest, S.L.U., sociedad íntegramente participada por fondos gestionados por Stoneshield GP S.à r.l., integrada en el mismo grupo que Stoneshield Holding, S.à r.l. ("Stoneshield"). La finalidad de esta inversión es el desarrollo, a través de una joint venture ("JV"), de un proyecto inmobiliario residencial de alta gama en Marbella (España).

Asimismo, en la misma fecha, la sociedad dependiente Neinor Península, S.L.U. ha suscrito un contrato de compraventa con NSS JV Río Real Investment, S.L. en virtud del cual, sujeto al cumplimiento previo y conjunto de determinadas condiciones suspensivas habituales en operaciones de desarrollo urbanístico, y que son la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización del sector, se ha comprometido a adquirir una serie de fincas urbanas situadas en Marbella. El precio de la operación asciende a 99.575 miles de euros, habiéndose desembolsado a 30 de junio de 2026 un importe de 14.936 miles de euros, equivalente al 15% del precio acordado. De dicho importe, 4.481 miles de euros corresponden a la parte proporcional de Neinor Homes, S.A. en función de su participación en esta sociedad asociada. Este importe se encuentra depositado en una cuenta notarial y será liberado en el momento de la formalización en escritura pública de la compraventa, una vez cumplidas las condiciones suspensivas previstas en el contrato.

La operación tiene la consideración de vinculada debido a que determinados miembros del Consejo de Administración del Grupo mantienen una participación en Stoneshield Capital, entidad que ostenta el control y la participación mayoritaria de la citada sociedad asociada. Adicionalmente, Stoneshield Capital está controlada por Stoneshield Holding S.à r.l., que, a 30 de junio de 2026, ostenta indirectamente el 18,627% de los derechos de voto de Neinor Homes a través de Stoneshield Southern Real Estate Holding II S.à r.l. (Notas 16 y 17).

Salidas del perímetro

Con fecha 29 de junio de 2026, el Grupo ha formalizado la transmisión de la totalidad de su participación del 20% en el capital social de Nueva Marina Real Estate, S.L. a un tercero, conjuntamente con el resto de los socios de esta sociedad asociada. La contraprestación correspondiente a la participación transmitida ha ascendido a 21.936 miles de euros, de los cuales 15.936 miles de euros han sido percibidos en la fecha de cierre de la operación y los 6.000 miles de euros restantes han quedado aplazados (Nota 10), estando previsto su cobro antes del 31 de diciembre de 2029, de conformidad con lo previsto en el contrato de compraventa. Como consecuencia de esta transacción, la sociedad ha salido del perímetro de consolidación del Grupo y se ha reconocido una plusvalía de 9.887 miles de euros, registrada en el epígrafe “Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al semestre finalizado el 30 de junio de 2026 (Nota 8).

Asimismo, como parte de la misma operación, el Grupo ha cobrado íntegramente el préstamo intragrupo concedido a Nueva Marina Real Estate, S.L., cuyo saldo pendiente, incluyendo principal e intereses devengados a la fecha de cierre, ascendía a 4.394 miles de euros (Nota 16).

Variaciones en el porcentaje de participación

Durante los meses de enero y febrero del ejercicio 2026, se ha producido la recuperación parcial de aportaciones por parte de FIJI Investments Holdings S.Á.R.L. por importe de 5.001 miles de euros. Como resultado de estas operaciones, la participación del Grupo en la referida sociedad asociada se ha reducido al 28% a 31 de marzo de 2026 (Nota 8).

4. Dividendos

4.1 Dividendos desembolsados por la Sociedad Dominante

Con fecha 25 de marzo de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital por un importe total de 122.945 miles de euros en cuatro pagos iguales de 30.736 miles de euros cada uno de ellos, que supone la reducción del valor nominal de las acciones en 0,41 euros delegándose en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante las facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados. En ejecución de dicho acuerdo, el 14 de mayo de 2025 se desembolsó el primer tramo de la reducción por importe de 30.736 miles de euros y, posteriormente, con fecha 12 de febrero de 2026, se ha realizado el desembolso correspondiente a los tres tramos restantes por un importe conjunto de 92.209 miles de euros, aproximadamente, habiéndose formalizado la reducción de capital en escritura pública con fecha 12 de febrero de 2026. Dicho importe se encontraba pendiente de pago a 31 de diciembre de 2025, figurando en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance consolidado resumido intermedio a dicha fecha (Nota 13), y ha sido íntegramente desembolsado el 12 de febrero de 2026.

Con fecha 8 de abril de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe de 69.995 miles de euros, equivalente a 0,708 euros por acción. El 8 de junio de 2026 se han distribuido 37.054 miles de euros. El resto del importe aprobado está previsto que se desembolse durante el segundo semestre del ejercicio 2026 y se encuentra registrado en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del balance consolidado resumido intermedio a 30 de junio de 2026 (Nota 13).

Asimismo, en la misma fecha, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha acordado dos reducciones de capital social por un importe conjunto de 80.000 miles de euros, mediante la

disminución del valor nominal de todas las acciones de la Sociedad en 0,4046 euros por acción en cada una de ellas, con la finalidad de realizar devoluciones de aportaciones a los accionistas. La ejecución de la segunda reducción de capital está condicionada a la previa ejecución de la primera. Como resultado de ambas operaciones, el valor nominal de las acciones se reduce de 4,2073 euros a 3,3981 euros por acción. El 8 de junio de 2026 se ha distribuido la primera reducción de capital por importe de 40.000 miles de euros, habiendo tenido lugar la escritura pública de reducción del capital en la misma fecha. El resto del importe aprobado está previsto que se desembolse durante el segundo semestre del ejercicio 2026.

5. Información por segmentos

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos, no habiéndose producido cambios en los criterios de segmentación.

Development

La principal actividad del Grupo consiste en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias, incluidas dentro del capítulo “Development”. Habitualmente, estos proyectos se realizan sobre suelo finalista, es decir, terrenos que ya disponen de los permisos urbanísticos necesarios para su edificación. No obstante, en algunos casos el Grupo puede adquirir suelos que aún no son finalistas, cuyos pagos pueden quedar condicionados a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas u otros hitos. Las posibles ventas anticipadas de estos suelos no finalistas también se registran dentro del capítulo “Development”. Asimismo, el Grupo cuenta con determinados activos considerados no estratégicos, clasificados bajo la denominación “Legacy”, cuyas ventas se incluyen en el capítulo “Otros / Corporativo”. Por último, los ingresos correspondientes a bienes o servicios de construcción se encuentran recogidos dentro de esta actividad, en la medida que se trate de ingresos derivados de la prestación de servicios de construcción a terceras partes.

Asset management (AM)

La línea de negocio de Asset Management (AM) se lanzó en marzo de 2023 para desplegar el exceso de capacidad operativa y mejorar el retorno sobre el capital para el accionista mediante la potenciación de ingresos por la vía de gestión de activos inmobiliarias para sociedades en las que el Grupo participa en coinversión con otros socios, en base a los acuerdos de colaboración alcanzados con socios financieros para proporcionar un uso más efectivo del capital, administrando el banco de suelo del vehículo y cobrando una tarifa de administración a cambio de la gestión o promoción delegada. Los acuerdos de servicios de gestión tienen una estructura de tarifas fijas e incentivos. Además, el Grupo se beneficia de la realización de ganancias y distribución de dividendos por parte del vehículo correspondiente en la parte en la que participa en el mismo.

Otros / Corporativo

El capítulo “Otros / Corporativo” incluye los ingresos y gastos que no pueden asignarse directamente a ninguna línea de negocio operativa, así como aquellos que derivan de decisiones o actividades con impacto global en el Grupo. Entre ellos se encuentran los gastos asociados a proyectos que afectan a varias líneas de negocio, las ventas de activos no estratégicos (legacy) y los ajustes de conciliación que surgen al comparar los resultados obtenidos según criterios de gestión con los estados financieros consolidados del Grupo.

Asimismo, como consecuencia de la evolución de la estrategia del Grupo, la actividad de Rental ha reducido progresivamente su relevancia dentro de la actividad ordinaria, tras las distintas operaciones de

desinversión llevadas a cabo en los últimos ejercicios para la puesta en valor y monetización de los activos vinculados a dicha línea de negocio. En consecuencia, dado que la contribución de esta actividad es residual a 30 de junio de 2026, se ha dejado de presentar como una línea de negocio diferenciada, integrándose sus ingresos y gastos residuales en el capítulo “Otros / Corporativo”. Dichos ingresos comprenden, principalmente, las rentas derivadas del alquiler de las inversiones inmobiliarias que permanecen en el Grupo, los ingresos por la gestión de viviendas y, en su caso, los resultados asociados a la valoración y enajenación de los activos vinculados a esta actividad.

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2026 y 2025 son las siguientes:

	Miles de euros							
	Development (*)		Asset Management (AM)		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.26	30.06.25	30.06.26	30.06.25	30.06.26	30.06.25	30.06.26	30.06.25
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada resumida intermedia								
Importe neto de la cifra de negocios	653.827	134.981	18.764	6.838		4.397	676.656	146.216
Coste de las ventas	(510.537)	(87.981)	-	-	4.065	(103)	(510.805)	(88.084)
Resultado bruto del segmento	143.290	47.000	18.764	6.838	3.797	4.294	165.851	58.132
Gastos de personal (Nota 15.2)	(29.771)	(18.159)	(3.492)	(2.239)	(1.150)	(268)	(34.413)	(20.666)
Gastos de personal – Incentivos	(2.146)	(2.116)	(201)	(54)	(64)	(217)	(2.411)	(2.387)
Servicios exteriores (Nota 15.3)	(52.337)	(14.835)	(1.546)	(295)	(2.174)	(2.480)	(56.057)	(17.610)
Variación de las provisiones de tráfico	(8.206)	(3.534)	-	-	13	1.803	(8.193)	(1.731)
Otros ingresos de explotación	3.211	1.799	-	9	-	22	3.211	1.830
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias	1.482	666	-	-	-	(3.090)	1.482	(2.424)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-	-	(31)	(4)	(31)	(4)
Resultado financiero	(27.645)	(1.643)	(454)	(2.050)	(9.990)	(8.367)	(38.089)	(12.060)
Amortización del inmovilizado	(2.414)	(1.431)	(1.684)	-	(830)	(602)	(4.928)	(2.033)
Resultado antes de impuestos	25.464	7.747	11.387	2.209	(10.429)	(8.909)	26.422	1.047
Resultado financiero	27.645	1.653	454	-	9.990	8.367	38.089	10.020
Amortización del inmovilizado	2.414	1.431	1.684	-	830	602	4.928	2.033
Correcciones valorativas de existencias	(595)	(326)	-	-	-	666	(595)	340
Gastos de personal – Incentivos	2.146	2.116	201	54	64	217	2.411	2.387
Gastos de reestructuración de personal	-	39	-	165	-	-	-	203
Variación de las provisiones de tráfico	4.225	-	-	-	-	-	4.225	-
Impuestos sobre bienes inmuebles	1.086	499	-	-	17	72	1.103	571
Gastos de crecimiento	4.964	945	-	-	-	-	4.964	945
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación (Nota 8) (**)	-	-	10.513	-	-	-	10.513	-
Aplicación de los ajustes derivados de combinaciones de negocios (***)	26.662	-	-	-	-	-	26.662	-
EBITDA AJUSTADO	94.011	14.104	24.239	2.428	472	1.015	118.722	17.546

(*) Incluye bajo el segmento "Development" un importe de 3.818 miles de euros a 30 de junio de 2026 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (10.955 miles de euros a 30 de junio de 2025), con un coste de ventas de 2.235 miles de euros (7.196 miles de euros a 30 de junio de 2025).

(**) El saldo se compone del resultado de la venta de la participación en Nueva Marina Real Estate, S.L. (Notas 3.2 y 8) y con el resultado reconocido por las sociedades integradas por el método de la participación (Nota 8).

(***) Se excluyen del "Ebitda ajustado" los ajustes de consolidación registrados en el primer semestre de 2026 derivados de la combinación de negocios con el subgrupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1). Incluye, principalmente, la eliminación de las plusvalías asignadas a existencias que han sido transmitidas a terceros durante el periodo (Nota 9), así como la reversión de pasivos contingentes reconocidos en la fecha de adquisición, por importe de 5.225 miles de euros, antes de cualquier efecto fiscal, derivada del reconocimiento de provisiones por contingencias previamente identificadas como pasivos contingentes y de la finalización de determinados litigios.

Las principales magnitudes del balance resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

	Development		Asset Management (AM)		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.26	31.12.25	30.06.26	31.12.25	30.06.26	31.12.25	30.06.26	31.12.25
Balance resumido consolidado intermedio:								
Activos no corrientes	25.802	24.720	154.535	188.548	206.837	233.403	387.174	446.671
Activos corrientes (*)	3.034.779	3.429.383	40.473	12.376	32.072	42.248	3.107.324	3.484.007
Total activo	3.060.581	3.454.103	195.008	200.924	238.909	275.651	3.494.498	3.930.678
Deuda financiera no corriente	571.491	323.260	-	-	422.718	422.277	994.209	745.537
Deuda financiera corriente	615.372	928.162	1	-	-	-	615.373	928.162
Otros pasivos no corrientes	5.721	11.031	86	-	59.123	70.869	64.930	81.900
Otros pasivos corrientes	697.853	733.271	3.570	813	44.057	60.496	745.480	794.580
Total pasivo	1.890.437	1.995.724	3.657	813	525.898	553.642	2.419.992	2.550.179

6. Inmovilizado material

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

A 30 de junio de 2026 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 3.562 miles de euros (2.392 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, el Grupo ha registrado una reversión de deterioro por importe de 530 miles de euros correspondiente a un local de uso propio clasificado como inmovilizado material, como consecuencia de la actualización de las valoraciones realizadas por expertos independientes.

7. Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta

El movimiento habido al ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2025	56.283
Adiciones	24
Retiros	(14.575)
Variaciones en el valor razonable	154
Saldos al 30 de junio de 2026	41.886

A 30 de junio de 2026, el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado resumido intermedio está compuesto por activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. En este contexto, se incluyen, por un lado, los activos de las sociedades dependientes Neinor Sardes Rental, S.L.U. y Aedas Homes Opco, S.L.U., propietarias de promociones residenciales situadas en España (Madrid, Valdemoro,

Badalona, Sabadell, Málaga, Terrassa y Gerona), cuyo valor contable asciende a 42 millones de euros aproximadamente y que, a 30 de junio de 2026, se encuentran arrendadas con elevados niveles de ocupación.

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2026, el Grupo ha continuado con la rotación selectiva de su cartera de inversiones inmobiliarias mediante la venta individualizada de determinadas viviendas, principalmente pertenecientes a Neinor Sardes Rental, S.L.U., por un importe agregado de 15 millones de euros aproximadamente, y que han generado un resultado negativo por importe de 31 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

El movimiento habido al ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 en los activos no corrientes mantenidos para la venta es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2025	20.233
(Deterioros)/Reversiones	798
Retiros por venta y otros movimientos	(14.969)
Saldos al 30 de junio de 2026	6.062

Bluewood Holding Iberia, S.L.U.

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2025, se adoptó el compromiso firme por el Consejo de Administración de ejecutar un plan de venta directa de la promoción situada en Vitoria (Olarizu Homes) ante su ubicación en una zona que ha sido declarada finalmente tensionada de acuerdo con la Ley de Vivienda en el mes de octubre de 2025, que supuso asimismo un cambio en su uso inicial previsto de dedicarlo a la explotación vía alquiler. Dicho cambio se respaldó al cierre del ejercicio 2025 por la formalización de ventas efectivas de unidades residenciales y la existencia de contratos privados de compraventa sobre determinadas viviendas. Tras haberse iniciado el plan de comercialización, la sociedad dependiente Bluewood Holding Iberia, S.L.U. reclasificó esta inversión inmobiliaria al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, así como los pasivos asociados (préstamos hipotecarios y anticipos de clientes por la formalización de los contratos de compraventa) al epígrafe “Pasivos no corrientes mantenidos para la venta” en el balance consolidado resumido intermedio, cuyos saldos a 30 de junio de 2026 ascienden a 6.062 y 2.198 miles de euros, respectivamente.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo ha seguido avanzando en la ejecución del plan de entregas de esta promoción mediante la venta de viviendas por un importe agregado de aproximadamente 15 millones de euros. Aunque a dicha fecha ha transcurrido un período superior a un año desde su clasificación inicial como activo no corriente mantenido para la venta, el Grupo considera adecuada dicha clasificación al continuar comprometido con el plan de desinversión y mantenerse ésta como altamente probable, habiéndose producido el retraso en la ejecución por circunstancias ajenas al control del Grupo, propias del proceso de comercialización y transmisión de este tipo de activos.

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

valoración el precio de los acuerdos cerrados con la contraparte. En el caso de que el precio incorpore parte fija y parte variable o earn-out el Grupo ha calculado el valor razonable de este último.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025 ascienden a 3.179 y 2.291 miles de euros. Adicionalmente, existen ingresos ligados a la actividad “Rental” en concepto de servicios prestados por Renta Garantizada, S.A. por importe de 2.191 miles de euros a 30 de junio de 2026 (1.976 miles de euros a 30 de junio de 2025).

Valoración de inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta

A 30 de junio de 2026 la totalidad de las inversiones inmobiliarias y los activos no corrientes mantenidos para la venta han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor de mercado otorgado por los valoradores Savills Valoración y Tasaciones, S.A. y CBRE Valuation Advisory, S.A. del Grupo asciende a 48 millones de euros, aproximadamente.

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

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en el valor razonable (menor valoración) / mayor valoración	(1.818)	2.433	451	(449)	2.257	(2.258)

8. Inversiones en empresas asociadas integradas por el método de la participación

El detalle de las inversiones en las sociedades integradas por el método de la participación al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Inversiones en empresas asociadas integradas por el método de la participación-		
Participaciones en empresas asociadas (*)	98.338	120.569
Créditos a empresas asociadas a largo plazo (Nota 16) (*)	56.197	67.979
Créditos a empresas asociadas a corto plazo (Nota 16)	24.294	21.643
Total	178.829	210.191

A 30 de junio de 2026 el saldo acumulado correspondiente a las eliminaciones de resultados no realizados derivados de operaciones descendentes asciende a 7.832 miles de euros, determinado en función del porcentaje de participación mantenido en los fondos propios de las correspondientes sociedades asociadas. De dicho importe, 2.655 miles de euros corresponden a la eliminación de resultados no realizados con JV Panoramic DV, S.L. y 375 miles de euros corresponden a la eliminación de resultados no realizados derivados de una operación con Pinle SPV 2004, S.L. (Nota 17).

El movimiento de las participaciones en empresas asociadas en el ejercicio terminado al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Saldo Inicial	Adquisiciones /Aportaciones de fondos	Desinversiones /Deterioros/ Dividendos	Participación resultados sociedades método participación	Otros movimientos	Saldo Final
Nicrent Residencial, S.L.	5.972	-	-	77	-	6.049
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	1	-	-	-	-	1
Masía de Montesano, S.L.	-	-	-	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	1.225	40	(380)	(137)	-	748
JV Panoramic DV, S.L.	1.725	-	-	(125)	-	1.600
Brick Opportunities 9, S.L.	810	-	-	(9)	-	801
Waterton Invest, S.L.	1.352	92	-	(6)	-	1.438
Promociones Hábitat, S.A.	19.278	-	(1.250)	(141)	(713)	17.174
Harmony Holding Iberia, S.L.	297	999	-	(51)	-	1.245
Greywood Holding Iberia, S.L.	546	806	-	(12)	-	1.340
Costwolds Project, S.L.	707	819	-	(46)	-	1.480
Pinle SPV 2004, S.L.	71	446	-	(8)	-	509
NSS JV Río Real Investment, S.L. (Nota 3.2)	-	30	-	(6)	-	24
<u>Sociedades asociadas procedentes de</u>						
<u>Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1)</u>						
Allegra Nature, S.L.	1	-	-	-	-	1
Residencial Henao, S.L.	9	-	-	-	-	9
Aurea Etxebakoitz, S.L.	4	-	-	-	-	4
Residencial Ciudadela Unos, S.L.	39	-	-	-	-	39
Java Investment Holding, S.A.R.L.	31.596	-	-	1.676	(2.399)	30.873
Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	20.158	-	(5.001)	(225)	(4.700)	10.232
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	1.150	-	-	(20)	(417)	713
Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta en JV2, S.L.	971	101	(113)	1	(3)	957
Flexliving Valdemarín, S.L.	1.415	128	-	(96)	172	1.619
Espacio Son Puig, S.L.	1.195	-	-	198	(96)	1.297
Espacio Promoción IV, S.L.	175	-	-	(4)	-	171
Espacio Promoción VII, S.L.	1.395	-	(1.075)	262	(253)	329
Espacio Promoción VIII, S.L.	12.956	856	-	(4)	-	13.808
Aedas Homes Active I, S.L.	4.621	1.302	-	(57)	-	5.866
Nueva Marina Real Estate, S.L. (Nota 3.2)	12.889	-	(12.049)	(733)	(107)	-
Partida de la Rápita, S.L.	-	-	-	-	-	-
Aedas Homes ASC, S.L.U.	3	-	-	-	-	3
Global Socoro, S.L.U.	4	-	-	-	-	4
Global Prizda, S.L.U.	4	-	-	-	-	4
	120.569	5.619	(19.868)	534	(8.516)	98.338

Durante los meses de enero y febrero del ejercicio 2026, FIJI Investments Holdings S.À.R.L. llevó a cabo una recuperación parcial de aportaciones por importe de 5.001 miles de euros. Dicha devolución se realizó de forma asimétrica entre los socios, de acuerdo con lo previsto contractualmente, lo que dio lugar a que la participación del Grupo en la referida sociedad asociada se redujera al 28% a 31 de marzo de 2026 (Nota 3.2).

Asimismo, con fecha 29 de abril de 2026 se ha aprobado en la Junta General de socios de la sociedad asociada Espacio Promoción VII, S.L. la devolución de aportaciones realizadas en ejercicios anteriores

por importe de 1.075 miles de euros, así como el reparto de un dividendo procedente de resultados generados desde su adquisición por importe de 400 miles de euros.

Adicionalmente, durante el mes de junio de 2026, la Junta General de Accionistas de Promociones Habitat, S.A. ha aprobado una devolución de aportaciones por importe de 12.500 miles de euros, correspondiendo al Grupo 1.250 miles de euros, en función de su porcentaje de participación en la sociedad asociada. A 30 de junio de 2026, la devolución de aportaciones ha sido íntegramente desembolsada.

Adicionalmente, durante el mes de junio de 2026 se ha aprobado en Junta General de socios de Promociones Habitat, S.A. devoluciones de aportaciones por importe de 1.250 miles de euros, en función al porcentaje de participación en dicha sociedad asociada y que han sido desembolsados a 30 de junio de 2026.

Con fecha 24 de abril de 2026 se ha formalizado en acta de la Junta General Universal de socios de Aedas Homes Active I, S.L. la aportación dineraria por importe total de 6.800 miles de euros, de los cuales 1.302 miles de euros han sido desembolsados por el Grupo de acuerdo con el porcentaje de participación en dicha sociedad asociada.

En la columna “Otros movimientos” del cuadro anterior se incluye, entre otros, el efecto de los ajustes derivados de la asignación del precio de adquisición efectuada en ejercicios anteriores sobre las sociedades asociadas procedentes del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1) y de Promociones Hábitat, S.A., cuyo impacto se reconoce en el epígrafe “Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada a 30 de junio de 2026. En dichas adquisiciones se identificaron determinadas plusvalías tácitas asociadas a los activos inmobiliarios propiedad de estas sociedades, las cuales fueron consideradas en la determinación del valor razonable de los activos y, por tanto, en la valoración inicial de las inversiones. A medida que dichos activos son transmitidos a terceros, las citadas plusvalías tácitas se consideran realizadas y son objeto de ajuste en el proceso de consolidación. Como consecuencia de lo anterior, a 30 de junio de 2026 se han registrado ajustes con impacto negativo en resultados por importe de 7.865 miles de euros, antes de su efecto fiscal, correspondientes a las sociedades asociadas procedentes del grupo Aedas Homes, S.A. y de 713 miles de euros correspondientes a Promociones Hábitat, S.A. (Nota 5).

Asimismo, durante el semestre finalizado el 30 de junio de 2026, el Grupo ha reconocido un resultado positivo de 9.887 miles de euros como consecuencia de la transmisión de su participación en Nueva Marina Real Estate, S.L., operación descrita en la Nota 3.2.

9. Existencias

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.2025	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Trasposos y otros movimientos	Saldo al 30.06.2026
Coste-					
Terrenos y solares	1.011.815	18.534	(2.235)	(171.622)	856.492
Promociones en curso	1.193.115	368.387	(270)	(349.848)	1.211.384
Edificios terminados	242.153	-	(510.389)	524.718	256.482
Total coste	2.447.083	386.921	(512.894)	3.248	2.324.358
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	(6.952)	(1.305)	1.248	(167)	(7.176)
Promociones en curso	(4.173)	(199)	335	253	(3.784)
Edificios terminados	(3.342)	(246)	506	(826)	(3.908)
Total provisión por deterioro	(14.467)	(1.750)	2.089	(740)	(14.868)
Anticipos a proveedores	38.288	-	(342)	-	37.946
Total	2.470.904	385.171	(511.147)	2.508	2.347.436

Al 30 de junio de 2026 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del balance consolidado resumido intermedio adjunto con un valor neto contable de 2.307 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” y 2 millones de euros relativos a activos “Legacy” (2.431 millones de euros y 2 millones de euros al 31 de diciembre 2025), sin incluir los anticipos de proveedores asociados.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han activado intereses financieros, impuestos, notarias y otros gastos asociados a la propiedad en existencias por importe de 19.002 miles de euros.

Las adiciones en este epígrafe hasta el 30 de junio de 2026 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la construcción por importe de 336 millones de euros, habiéndose producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 8,5 millones de euros (1,6 millones de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025), de los cuales 43 millones de euros se encuentran pendientes de pago a 30 de junio de 2026 (52 millones de euros pendiente de pago a 31 de diciembre de 2025).

Por otro lado, en el ejercicio 2026 el Grupo ha entregado principalmente 25 nuevas promociones con 1.318 viviendas y tiene prevista la entrega en el próximo semestre de otras 25 promociones con 1.811 viviendas.

Al 30 de junio de 2026 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste neto de 1.299 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 13) (994 millones de euros al 31 de diciembre de 2025).

En la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1) se identificaron plusvalías sobre determinadas existencias, que fueron consideradas en la valoración de los activos adquiridos en la fecha de adquisición. A medida que dichas existencias son transmitidas a terceros, la parte de las citadas plusvalías asociada a los activos entregados se reconoce en resultados mediante los correspondientes ajustes de consolidación. Como consecuencia de lo anterior, a 30 de junio de 2026 se ha registrado un impacto negativo en resultados por importe de 31.887 miles de euros, antes de su efecto fiscal (Nota 6).

Compromisos de compra y venta de activos inmobiliarios

A 30 de junio de 2026 el Grupo mantiene acuerdos relacionados con la potencial adquisición de suelo por un importe agregado de 128.369 miles de euros, con diferente grado de compromiso y exigibilidad (124.912 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). De dicho importe, 14.635 miles de euros están asociados a opciones de compra (25.095 miles de euros a 31 de diciembre de 2025); 0 miles de euros corresponden a procesos de adquisición en curso mediante procedimientos competitivos, respecto de los cuales no existe compromiso firme de compra a la fecha (42 miles de euros a 31 de diciembre de 2025); 113.734 miles de euros se relacionan con acuerdos de adquisición sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, cuya efectividad queda condicionada a la verificación de dichos hitos (128.370 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). No hay ningún importe que se corresponda a ofertas vinculantes de compra, pendientes de su formalización contractual definitiva (1.825 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa, ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 320.536 y 316.818 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente del balance resumido consolidado al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Valoración de las existencias inmobiliarias

A 30 de junio de 2026 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha, asciende a 2.818 millones de euros (2.839 millones de euros a 31 de diciembre de 2025), que no incluye los activos “Legacy” cuyo valor neto contable es de 2 millones de euros aproximadamente. De acuerdo con la metodología aplicada por los valoradores externos, las hipótesis clave consideradas en la valoración de los activos en desarrollo son la tasa de descuento y los precios de venta, cuyos rangos por tipo de existencia aplicados por los valoradores independientes se detallan a continuación:

	30/06/2026		31/12/2025	
	Tasa de descuento	Precios de venta	Tasa de descuento	Precios de venta
Suelos urbanos	7.50% - 16.00%	1.341 - 6.348	7.50% - 17.00%	1.573 – 9.620
Suelos urbanizables	12.00% - 18.00%	1.527 - 6.849	12.00% - 19.00%	1.500 – 6.206
Promociones en curso	5.00% - 13.00%	1.605 - 6.876	5.70% - 12.00%	1.176 – 7.931
Edificios terminados	n/a	1.054 - 9.491	n/a	1.054 – 8.600

En cuanto a las sensibilidades de las mencionadas hipótesis clave, en el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras en relación con el actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%. Asumiendo constantes el resto de las variables, las valoraciones de promociones en desarrollo (“development”) y el valor neto contable de las mismas a 30 de junio de 2026 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave:

Hipótesis (**)	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las valoraciones	(63.025)	88.632	66.642	(46.477)	281.388	(269.090)
Variación de valor neto contable (*)	(41.536)	2.243	2.076	(39.912)	4.745	(181.382)

(*) La valoración contable se basa en coste o valor neto de realización, el menor. Incrementos en el valor neto de realización no van necesariamente acompañados de impactos en el valor contable de las existencias.

(**) Las hipótesis de valoración son comunes para todas las tipologías de existencias; no obstante, en el caso de los productos terminados, no se realiza análisis de sensibilidad, al basarse su valoración en precios de mercado observables.

Los modelos de valoración de Savills y CBRE adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores del Grupo consideran que el mercado se encuentra inmerso en un escenario de estabilidad o incremento de precios. No obstante, el Grupo ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/ 5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables, el efecto en la valoración a mercado del patrimonio inmobiliario sería una reducción de 48.722 miles de euros y 266.587 miles de euros, y tendría un efecto, aproximado, de 39.912 y 181.868 miles de euros a la baja en el valor neto contable de los activos, respectivamente.

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Miles de Euros	
	30.06.2026	31.12.2025
Clientes y efectos comerciales a cobrar	89.831	82.440
Clientes, empresas asociadas (Nota 16)	14.956	20.700
Deudores – Anticipos a acreedores	33.080	26.582
Otros deudores	7.229	5.185
Deterioro por pérdidas incurridas	(2.905)	(1.418)
Deterioro por pérdidas esperadas	(2.337)	(2.824)
Total	139.854	130.665

Clientes y efectos comerciales a cobrar

Como resultado de las ventas de las sociedades Europa Rental Homes Propco, S.L.U. y Sundowner Holding Iberia, S.L.U., que se formalizó el 1 de julio de 2025, el Grupo mantiene registrada una cuenta por cobrar derivada de dichas transacciones por importe de 11.776 miles de euros (Nota 7), con vencimiento en 2027, de los cuales 4.000 miles de euros corresponden a un componente variable condicionado al cumplimiento de determinados niveles mínimos de ocupación y rentas de las promociones transmitidas. Esta cuenta por cobrar no devenga intereses explícitos y se encuentra descontada a su valor presente, en aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Con fecha 9 de mayo de 2025 se formalizó un contrato de arras confirmatorias entre Neinor Sardes Rental, S.L.U. y una entidad vinculada (Nota 16), mediante el cual se acordó la venta de tres promociones inmobiliarias que venían siendo explotadas en régimen de arrendamiento. La operación se elevó a público el 19 de diciembre de 2025, momento en el que la venta se hizo efectiva por importe de 24.200 miles de

euros. A 30 de junio de 2026, la cuenta a cobrar derivada de esta operación asciende a 11.858 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2025), al ser un pago aplazado con vencimiento a un año desde la fecha de la escritura, razón por la que no se ha actualizado.

A 30 de junio de 2026, el Grupo presenta asimismo una cuenta por cobrar por importe de 16.851 miles de euros, correspondiente a la venta realizada en 2024 de la sociedad dependiente Rental Homes NX Propco, S.L., tenedora de activos ubicados en Alovera (Nota 7). La liquidación prevista de esta cuenta por cobrar es durante el ejercicio 2026 y, la misma, incluye 1.000 miles de euros relativos a un importe variable del precio, que está vinculado a la consecución de determinados niveles de renta y ocupación mínimos, así como ingresos financieros devengados acumulados por importe de 921 miles de euros por el devengo de intereses explícitos.

Respecto a la actividad constructora, existen aproximadamente 17 millones de euros pendientes de cobro por obra ejecutada (15 millones de euros al 31 de diciembre de 2025), de los cuales 1,4 millones de euros corresponden a retenciones en garantía y 1,1 millones de euros a obra ejecutada pendiente de certificar (0,9 y 0,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2025, respectivamente). Del saldo correspondiente a obra ejecutada y certificada, 5 millones de euros están vinculados a la urbanización del sector I-15 de Alovera (7,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2025) (Nota 16), frente al agente urbanizador del ámbito. Dicho agente ostenta, a su vez, el derecho de cobro frente a los propietarios del sector, disponiendo de mecanismos como retasaciones de cargas y derramas pendientes de girar, acuerdos de dación en pago de suelo urbanizado suscritos con determinados propietarios y la posibilidad de ejercer acciones de apremio sobre los bienes y aprovechamientos afectados en caso de impago. Adicionalmente, existen acuerdos específicos del Grupo, el agente urbanizador y ciertos propietarios relativos a la dación en pago de determinados terrenos.

En relación con el saldo anterior, durante el ejercicio 2026 se ha formalizado una dación en pago entre la UTE I-15 y el Grupo, mediante la cual se han recibido diversas parcelas situadas en Alovera en cancelación de cuentas a cobrar por importe de 2,3 millones de euros. Esta operación ha supuesto la sustitución de un derecho de cobro frente a un tercero por activos inmobiliarios directamente realizables por el Grupo, reduciendo la exposición al riesgo de crédito de la contraparte y otorgando una mayor capacidad de gestión y monetización del activo en función de las condiciones de mercado.

Asimismo, a 30 de junio de 2026, este epígrafe incluye un derecho de cobro por importe de 6.000 miles de euros correspondiente al precio aplazado derivado de la transmisión de la participación del Grupo en Nueva Marina Real Estate, S.L., descrita en la Nota 3.2.

Adicionalmente, este epígrafe incluye cuentas a cobrar por importe aproximado de 18 millones de euros derivadas de operaciones de venta de suelos en las que se ha acordado el aplazamiento de una parte de la contraprestación. En todos los casos, el importe aplazado representa una porción no significativa de la contraprestación total pactada, habiéndose satisfecho la mayor parte de la misma en la fecha de formalización de las correspondientes compraventas.

Deudores – Anticipos a acreedores

En el epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2026 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 33.080 miles de euros (26.582 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). En concreto, 26.944 miles de euros se corresponden con anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (23.147 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

El Grupo valora sus activos a coste amortizado, ya que el objetivo del modelo de negocio es mantenerlos con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales. A este respecto, se ha estimado que los activos financieros valorados a coste amortizado están sujetos al cálculo de la pérdida esperada atendiendo a los hechos y circunstancias existentes. El saldo de la pérdida esperada en todos los activos financieros a coste amortizado a 30 de junio de 2026 asciende a 3.119 miles de euros (4.481 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

11. Capital y reservas

11.1 Capital social

El estado de cambios en el Patrimonio neto resumido a 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

Durante el ejercicio 2026 se han producido minoraciones en el capital social debido a repartos de dividendos que se describen en la Nota 4.

Al 30 de junio de 2026 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 98.862.691 acciones de 3,80 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (98.862.691 acciones de 4,21 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2025), de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.2026		31.12.2025	
	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP (*)	28,81	108.326	28,81	119.851
Stoneshield Holding S.A.R.L.	18,63	70.029	18,63	77.480
Welwel Investments Ltd. (**)	-	-	10,26	42.695
Resto de Bolsa	52,56	197.591	42,30	175.920
	100,00	375.946	100,00	415.946

(*) Participación indirecta a través de Pyxis V Lux S.á.r.l.

(**) Desde febrero de 2026 este accionista pasó a ser Stonehage Fleming Familiy & Partners Ltd., sociedad dependiente a su vez de Welwel Investments Ltd.

11.2 Beneficio/Pérdida por acción

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

	Miles de Euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	12.422	3.195
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	97.312	74.693
Beneficio / (Pérdida) básica por acciones (euros)	0,128	0,043

(*) Nota: número medio de acciones, ajustado por la autocartera (Nota 11.3), en su caso.

Al 30 de junio de 2026 y al 30 de junio de 2025, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica por acción dado que el impacto de las retribuciones en acciones en los cálculos como única variable que afecta a los mismos, no es significativo.

11.3 Acciones propias y reservas

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

Entre los ejercicios 2021 y 2022, el Grupo puso en marcha diversos programas de autocartera para la adquisición derivativa de acciones propias, con distintos límites de inversión y número máximo de acciones a adquirir, así como un programa de recompra de acciones destinado a la reducción del capital social mediante la amortización de acciones propias y a la distribución de dividendos (Nota 4).

Asimismo, para las distribuciones de dividendos del ejercicio 2026 (Nota 4.1) se han amortizado acciones propias por un importe de 623 miles de euros (en el ejercicio 2025 se amortizaron acciones propias por un importe de 705 miles de euros).

Programa de recompra de acciones

Con fecha 30 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado la puesta en marcha de un programa de recompra de acciones propias al amparo de la normativa aplicable. La finalidad del programa es, por un lado, reducir el capital social mediante la amortización de acciones propias y, al mismo tiempo, coadyuvar a la retribución del accionista mediante el incremento del beneficio por acción y, por otro, atender las obligaciones derivadas de los planes de retribución basados en acciones dirigidos a empleados, directivos y miembros de los órganos de administración del Grupo.

El programa tiene una vigencia comprendida entre el 30 de marzo y el 31 de diciembre de 2026, pudiendo finalizar con anterioridad en caso de alcanzarse el número máximo de acciones o el importe monetario máximo establecidos. El importe máximo autorizado asciende a 50.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir es de 3.000.000 de acciones, de las cuales hasta las primeras 1.350.000 acciones se destinarán al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los planes de incentivos basados en acciones, estando previsto que las restantes sean objeto de amortización. Las adquisiciones realizadas en ejecución del citado programa se registran como acciones propias en el

patrimonio neto, de conformidad con la normativa contable aplicable. A 30 de junio de 2026, los títulos totales adquiridos en el marco del mencionado programa ascienden a 1.300.744 acciones.

A 30 de junio de 2026, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 1.550.580 títulos (232.450 títulos a 31 de diciembre de 2025). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 15,82 euros a 30 de junio de 2026 (17,478 euros a 31 de diciembre de 2025).

11.4. Planes de incentivos

Con fecha 31 de marzo de 2026, la Junta General de Accionistas aprobó un nuevo plan de incentivos a largo plazo dirigido a los consejeros ejecutivos de la Sociedad (Management Incentive Plan o “MIP”). La liquidación de los incentivos devengados al amparo de dicho plan se realizará mediante la entrega de acciones ordinarias de Neinor Homes, S.A y mediante pagos en efectivo, de conformidad con las condiciones establecidas en el propio plan. El MIP tiene por finalidad alinear los intereses de los beneficiarios con los de los accionistas y vincular su retribución a la creación de valor para estos últimos.

El MIP comprende tres ciclos anuales independientes correspondientes a los ejercicios 2026, 2027 y 2028. El devengo de los incentivos está vinculado, en un 50%, a la distribución de dividendos prevista para el periodo 2026-2028 y, en el 50% restante, al retorno total para el accionista, medido a partir de los dividendos distribuidos y la evolución de la cotización de la acción. La liquidación de los incentivos mediante la entrega de acciones y pagos en efectivo estará sujeta al grado de cumplimiento de dichos objetivos y a las restantes condiciones previstas en el plan.

A 30 de junio de 2026, el Grupo no ha reconocido importe alguno en relación con el Management Incentive Plan, al no haberse producido a dicha fecha el devengo de incentivos derivado de las condiciones de rendimiento previstas en el plan, cuyo cumplimiento se determina para cada uno de los ciclos anuales establecidos en el mismo.

12. Provisiones

12.1 Provisiones corrientes

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2025	11.102	72.335	83.437
Dotaciones netas	1.045	5.590	6.635
Aplicaciones	(2.553)	(2.338)	(4.891)
Traspasos	37	(37)	-
Saldo al 30 de junio de 2026	9.631	75.550	85.181

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

El capítulo “Otras Provisiones” del cuadro anterior recoge principalmente, además de las provisiones por procedimientos jurídicos y fiscales descritas en el párrafo siguiente, las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de garantías y postventa.

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso de esta naturaleza, probables o ciertos, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 30 de junio de 2026 existen demandas que afectan al Grupo en relación con garantías, revisiones de precios solicitados por constructoras o reclamaciones de cantidad por un importe total aproximado de 97.405 miles de euros (95.430 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, de los cuales 42.262 miles de euros son procedentes del subgrupo Aedas Homes, S.A.). Al 30 de junio de 2026, y en relación con estos litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se mantiene registrada una provisión por este concepto por importe de 21.480 miles de euros en el pasivo del balance consolidado resumido intermedio, correspondiente a los considerados como probables junto con aquellos correspondientes a la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1) que se valoraron a valor razonable según los criterios indicados en las notas de valoración de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025 (19.861 miles de euros al 31 de diciembre de 2025).

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos. En este sentido, el Grupo cuenta con un importe de 69.661 miles de euros (73.545 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía que cubren reclamaciones.

13. Deuda financiera

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 el detalle de los saldos que componen estos epígrafes es el siguiente:

Ejercicio terminado el 30 de junio de 2026

	Miles de Euros		
	Límite	No corriente	Corriente
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)			
Préstamos hipotecarios (*)	1.306.100	14.010	412.146
- Intereses devengados pendientes de pago	-	-	1.745
Deudas por efectos descontados y otras líneas corporativas	6.000	-	1.580
Línea de crédito "revolving"	40.000	-	-
Línea de IVA	15.000	-	-
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.2)			
Bonos corporativos garantizados (Neinor Homes, S.A.)	425.000	422.718	-
Bonos garantizados (Apollo Capital Solutions, B.V. – Serie B)	262.000	191.928	-
Bonos garantizados (Apollo Capital Solutions, B.V. - Serie A)	503.000	359.764	114.910
- Intereses devengados pendientes de pago	-	-	3.091
Pagarés MARF	7.400	-	7.314
Otros pasivos financieros			
Pasivos por arrendamientos NIIF 16	-	3.407	1.970
Derivados financieros	-	2.304	743
Subvenciones reintegrables – Plan Vive (Nota 14.1)	-	-	36.677
Devoluciones de aportaciones y dividendos (Nota 4.1)	-	-	32.941
Fianzas, depósitos recibidos y otros pasivos financieros	-	78	2.256
Total deuda financiera	2.564.500	994.209	615.373

(*) Los préstamos hipotecarios clasificados en el largo son aquellos que están ligados a las inversiones inmobiliarias del Grupo (Nota 7).

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

	30.06.2026		
	Deuda con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros
Vencimientos previstos			
2027	174.981	125.315	74.587
2028	187.400	122.224	2.713
2029 y siguientes	67.100	852.186	3.076
Total por vencimiento	429.481	1.099.725	80.376

13.1. Deuda con entidades de crédito

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose suelos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2026 y 2055. Asimismo, se presentan a coste amortizado, netos de los gastos de formalización de deuda, cuyo importe asciende a 4.978 miles de euros a 30 de junio de 2026 (6.778 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 16 nuevos préstamos hipotecarios durante el primer semestre de 2026 (7 préstamos con un importe dispuesto de 17.940 miles de euros en el primer semestre de 2025). Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de dos préstamos suelo contratados durante ejercicios anteriores, convirtiéndose en préstamos promotores. Asimismo, las subrogaciones de préstamos promotores han ascendido a 82.950 miles de euros en el periodo de seis meses del ejercicio 2026 (10.332 miles de euros durante el primer semestre de 2025).

Líneas de crédito “revolving”

En noviembre de 2024, el Grupo formalizó una nueva línea de financiación revolving con un límite de hasta 40 millones de euros, con un pool de bancos (JP Morgan, Societe Generale, Banco Santander, S.A., BBVA y Deutsche Bank), garantizada por Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U. que está previsto que en su caso se destine al circulante y a fines corporativos generales, y que devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial, con vencimiento el 15 de febrero de 2030. Esta financiación está sujeta al cumplimiento de covenants (Nota 13.3) si bien no se ha dispuesto de importe alguno a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025.

Por otro lado, en el contexto de la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1), y como parte de los contratos de financiación existentes en el grupo adquirido, aunque sin saldo dispuesto en la fecha de adquisición y a cierre del ejercicio 2025, se incluía asimismo una línea de crédito revolving, vinculada al bono corporativo emitido en el ejercicio 2021 por Aedas Homes Opco, S.L.U., con un límite máximo de 55 millones de euros y un tipo de interés referenciado a Euribor más un diferencial. Con fecha 3 de febrero de 2026, se ha amortizado completamente el mencionado bono corporativo, como se describe en esta misma nota, lo que ha conllevado asimismo la cancelación de la referida línea de crédito.

Líneas de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tenía una duración inicial de un año con renovación tácita anual. Este contrato devenga un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo en ambas fechas. Las disposiciones que, en su caso, se realicen al amparo de este contrato están garantizadas mediante la cesión de los derechos de cobro derivados de las devoluciones del IVA financiado.

Confirming, factoring inverso o acuerdos de financiación de proveedores

El Grupo mantiene suscritos acuerdos de financiación de proveedores (confirming) con diversas entidades financieras, en virtud de los cuales éstas se comprometen a satisfacer a los proveedores los importes adeudados por el Grupo, asumiendo éste el pago conforme a los términos pactados con dichos proveedores. En determinados casos, estos acuerdos contemplan la posibilidad de que el Grupo efectúe el pago a la entidad financiera en una fecha posterior a aquella en la que se produce el abono al proveedor. No obstante, dado que las promociones están vinculadas a la financiación para la construcción (préstamo promotor), las disposiciones se realizan en el momento del registro de los pagos, sin que resulte necesario recurrir a extensiones de plazo. En consecuencia, estos acuerdos no implican una ampliación de las condiciones de pago para el Grupo, si bien permiten a los proveedores optar por el cobro anticipado respecto de la fecha de vencimiento de la factura correspondiente. A 30 de junio de 2026, el Grupo dispone de diversas líneas de confirming por un importe dispuesto de 23.974 miles de euros (35.161 a 31 de diciembre de 2025), de los cuales 5.979 miles de euros han sido anticipados por los proveedores de distintas promociones en curso registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del balance consolidado resumido intermedio. El límite total de estas líneas asciende a 434 millones de euros a dicha fecha (370 millones de euros a 31 de diciembre de 2025). El período medio de pago de las facturas acogidas a estos acuerdos para cobro anticipado no supera los 60 días.

Las líneas de confirming contratadas están sujetas a cláusulas de resolución anticipada habituales relativas a la disminución de solvencia del acreedor y en algunos casos asimismo de producirse cambio accionarial que de pie a un cambio de control o existir opiniones de auditoría modificadas. Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2025 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. El coste medio de la deuda calculado para el periodo terminado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025 asciende a 6,62% y 3,52%, aproximada y respectivamente.

13.2. Obligaciones y otros valores negociables

Bonos corporativos garantizados

En noviembre del ejercicio 2024, la Sociedad Dominante realizó una emisión de bonos corporativos garantizados por importe de 325 millones de euros, al 5,875% de tipo de interés, con intereses pagaderos semestralmente, comenzando el 15 de mayo de 2025, y con vencimiento final el 15 de febrero de 2030, con opciones de recompra por su parte en distintos periodos pagando una prima de cancelación (102,938% a partir del 15 de noviembre de 2026, 101,469% a partir del 15 de noviembre de 2027 y 100% a partir del 15 de noviembre de 2028, a lo que se añaden los intereses devengados no pagados en todos los casos; antes del 15 de noviembre de 2026 se puede cancelar hasta el 40% de la emisión a un precio del 105,875% más los intereses devengados pendientes de pago siempre que se cumplan ciertas condiciones, o bien recomprar toda o parte de la emisión por el 100%, más una prima a calcular en base al contrato (mínimo del 1%) y los intereses devengados no pagados). La calificación crediticia asociada a la emisión por Fitch y S&P Global Ratings fue de BB-.

Las garantías asociadas a esta emisión de bonos son, en el orden de prelación establecido en el contrato, las cuentas a cobrar intergrupo del emisor, las acciones de Neinor Península, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Península, S.L.U., las acciones de Neinor Norte, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Norte, S.L.U., las acciones de Rental Homes Propco, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Rental Homes Propco, S.L.U., las acciones de Neinor Sur, S.L.U., y las

cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Sur, S.L.U. Las obligaciones y responsabilidades de cualquier sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada según los Documentos de Garantía se limitarán a una cantidad máxima igual al doble de su patrimonio neto (recursos propios) como se refleja en los estados financieros anuales individuales de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada a partir de (i) para cada Garantía creada en la Fecha de Emisión por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que es una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada) el año finalizado el 31 de diciembre de 2023 o (ii) para cada nueva Garantía creada por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada), la última anual disponible estados financieros de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que califica como sociedad de responsabilidad limitada.

El 27 de octubre del ejercicio 2025, la Sociedad Dominante ha completó con éxito el proceso de fijación del precio de una emisión adicional de este bono senior garantizado por importe de 100 millones de euros, al mismo tipo de interés nominal del 5,875% y con idéntico vencimiento y condiciones a la emisión inicial. La nueva emisión se realizó al 102,75% de su valor nominal, lo que supone un rendimiento efectivo del 4,89%.

En la actualidad la emisión de bonos cotiza en las Bolsas de Stuttgart y Frankfurt (ISIN XS2933536034). El precio de cotización al 30 de junio de 2026 en la Bolsa de Frankfurt es de 102.67% (103.42% a 31 de diciembre de 2025).

El saldo del bono corporativo, incluido el correspondiente a la mencionada ampliación, se presenta a coste amortizado, descontando del valor nominal un importe de 6.192 miles de euros correspondiente a los gastos de emisión que son objeto de periodificación para el cálculo del coste efectivo. Durante el ejercicio 2026, se han desembolsado 12.485 miles de euros en concepto de intereses devengados. A 30 de junio de 2026, los intereses devengados pendientes de pago, por un importe de 3.091 miles de euros, se encuentran registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del pasivo corriente del balance consolidado resumido intermedio adjunto.

Bonos garantizados (Apollo Capital Solutions, B.V.)

El 16 de julio de 2025, Neinor DMP BidCo, S.A.U., sociedad dependiente de Neinor Homes, S.A., y Apollo Capital Solutions, B.V., entidad colocadora e intermediaria con el resto de los agentes, suscribieron un contrato de compromiso de emisión y compra de bonos. Dicho compromiso fue novado el 11 de noviembre de 2025 y el 17 de diciembre de 2025, respectivamente. El importe nominal máximo de la emisión asciende a 765 millones de euros, con un tipo de interés referenciado al Euribor a tres meses más un margen contractual, de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de emisión. El mencionado Contrato de Emisión comprende dos series de emisiones de bonos:

- (i) "Serie A", por importe nominal máximo de 503 millones de euros, cuya emisión fue realizada parcialmente por Neinor DMP BidCo, S.A.U. el 17 de diciembre de 2025 por importe de 390,2 millones de euros, neto de las comisiones asociadas, habiendo sido destinado a financiar el pago de la contraprestación de la oferta pública de adquisición sobre Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1) y los gastos relacionados con esta; y
- (ii) "Serie B", por importe nominal máximo de 262 millones de euros, emitida el 3 de febrero de 2026 por Aedas Homes, S.A. tras su adhesión al Contrato de Emisión, con posterioridad a la liquidación de la oferta pública de adquisición (Nota 3.1), y que se ha destinado al repago de parte del bono verde que existía en el grupo adquirido.

Asimismo, en marzo de 2026 se emitieron 84,8 millones de euros adicionales correspondientes a la Serie A, netos de las comisiones asociadas. Los fondos obtenidos se han destinado a financiar el desembolso realizado en marzo de 2026 en relación con la Oferta Pública de Adquisición posterior y obligatoria (Nota 3.1).

Las comisiones asociadas a esta financiación son las habituales para este tipo de operaciones, incluyendo, entre otras, comisiones por disponibilidad y estructuración, descuentos en la emisión, las cuales se han contabilizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo.

La amortización del principal, tanto de la Serie A como de la Serie B, se ha establecido de forma escalonada, mediante pagos del 25% del nominal en cada uno de los ejercicios comprendidos entre 2026 y 2029, con vencimiento en las fechas de 31 de diciembre de cada año.

El saldo de este bono corporativo, correspondiente a las Series A y B, se presenta a coste amortizado, deduciéndose de su valor nominal los gastos de emisión periodificados y que se imputan a resultados mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo. Durante el primer semestre de 2026, el Grupo ha amortizado anticipadamente 66.000 miles de euros correspondientes a la Serie B. Asimismo, en dicho periodo se han desembolsado 7.686 miles de euros y 17.700 miles de euros en concepto de intereses devengados de las Series A y B, respectivamente.

Las garantías vinculadas a esta emisión se encuentran limitadas exclusivamente al perímetro formado por Neinor DMP Bidco, S.A.U. y sus sociedades dependientes, que incluyen asimismo al grupo Aedas Homes, S.A., y no otorgan recurso alguno frente a Neinor Homes, S.A. ni frente a ninguna otra sociedad del Grupo distinta de las comprendidas en dicho perímetro. Dichas garantías vinculadas a la emisión incluyen: (i) una prenda de derecho luxemburgués sobre la cuenta de valores en la que se depositen las acciones de Neinor DMP BidCo, S.A.U.; (ii) prendas de derecho luxemburgués y español sobre los derechos de crédito titularidad de Neinor DMP HoldCo, S.A.U. y de Aedas Homes, S.A.; (iii) una prenda de derecho español sobre las cuentas bancarias de Neinor DMP BidCo, S.A.U. y de Aedas Homes, S.A.; (iv) una prenda de derecho español sobre los derechos de crédito de los que sea titular cualquiera de las citadas sociedades; y (v) prenda de derecho español sobre las acciones de Aedas Homes, S.A. titularidad de Neinor DMP BidCo, S.A.U., con previsión expresa de extensión a cualesquiera otras acciones de Aedas Homes, S.A. que pasen a ser titularidad de Neinor DMP BidCo, S.A.U. como consecuencia de la liquidación de la oferta pública obligatoria de adquisición formulada en fecha 14 de enero de 2026. Asimismo, tras la liquidación de la referida oferta pública de adquisición (Nota 3.1), Aedas Homes, S.A. y determinadas sociedades de su grupo constituyeron, con fecha 3 de febrero de 2026, diversas prendas sobre cuentas y contratos, así como una prenda sobre las acciones de Aedas Homes, S.A. titularidad de Neinor DMP BidCo, S.A.U., formalizada el 15 de enero de 2026 y posteriormente extendida con fecha 9 de marzo de 2026. Dichas garantías han sido otorgadas exclusivamente con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de la emisión de la Serie B.

Bono verde (procedente de Aedas Homes Opco, S.L.U.)

Con fecha 21 de mayo de 2021, la sociedad dependiente Aedas Homes Opco, S.L.U. emitió un bono verde admitido a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda por importe nominal de 325 millones de euros, con vencimiento el 15 de agosto de 2026 y un cupón fijo del 4% pagadero semestralmente. Para cubrir cualquier contingencia que pueda surgir, la emisión del bono tenía asociado una línea de crédito “revolving” tipo “back-up”. El límite de la línea de crédito es de 55 millones de euros con vencimiento el 15 de febrero de 2026.

El 14 de enero de 2026, el consejo de administración de Aedas Homes, S.A. ha aprobado la amortización anticipada del Bono Verde, cuyo vencimiento inicial estaba previsto en agosto de 2026, así como la cancelación de la línea de crédito revolving asociada. Posteriormente, el 3 de febrero de 2026, Aedas Homes, S.A. ha emitido los bonos correspondientes a la Serie B del contrato suscrito con Apollo Capital Solutions, B.V., por un importe nominal de 262 millones de euros. En el marco de esta operación, el banco agente ha coordinado de forma simultánea la emisión del nuevo bono y la amortización íntegra del Bono verde previamente suscrito por Aedas Opco, S.A., incluyendo principal e intereses devengados, por un importe conjunto de 257 millones de euros. La operación ha permitido refinanciar y extender el vencimiento de la deuda financiera corporativa sin incurrir en costes de cancelación y ha generado una entrada neta de efectivo de aproximadamente 4,7 millones de euros, correspondiente a la diferencia entre el importe neto obtenido de la nueva emisión y el importe destinado a la cancelación de la financiación existente, que ha sido abonada al Grupo por el banco agente una vez completada la operación.

Pagarés MARF (procedentes de Aedas Homes, S.A.)

Con fecha 9 de julio de 2024, Aedas Homes, S.A. renovó su programa de emisión de pagarés, “AEDAS HOMES 2024 Commercial Paper Notes Program”, en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 150.000 miles de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, que sustituye al programa de pagarés emitido el 27 de junio de 2023. Este programa venció el 9 de julio de 2025 al no renovarse a su vencimiento.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, se han amortizado pagarés por importe de 15.900 miles de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 7.400 miles de euros junto con intereses devengados pendientes de pago por 86 miles de euros, que vencen en varios tramos, hasta enero del ejercicio 2027. El coste nominal anual efectivo es de 3,97%.

13.3 Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

Existen diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a la financiación externa suscrita y dispuesta por el Grupo y desglosada en los apartados anteriores en vigor a 30 de junio de 2026, siendo los aspectos más relevantes a considerar los indicados continuación:

Bonos corporativos garantizados

Se incluyen obligaciones de presentación de cierta información financiera con carácter trimestral, semestral y anual, así como de las subsidiarias significativas así consideradas en el contrato financiación, como viene siendo habitual en este tipo de contratos, y existen asimismo restricciones en lo que respecta a ciertos pagos, inversiones, distribuciones y venta de activos o endeudamiento salvo cumplimiento de ciertas condiciones ligadas a volúmenes o porcentajes sobre activos que han de ser objeto de cálculo financiero. En concreto, se contemplan ciertos ratios a calcular respecto a cualquier transacción o hecho regulado sujeto a aprobación, a fin de medir su efecto de modo que después de citada transacción (i) el Fixed Charge Coverage Ratio (ratio del EBITDA consolidado, en base a la definición de EBITDA establecida en el pliego, para los 4 últimos trimestres y la carga financiera en el mismo período) no puede disminuir, (ii) el Consolidated Senior Secured Leverage Ratio (el ratio entre los bonos emitidos y el EBITDA de los 4 últimos trimestres) no puede incrementarse, (iii) el *Net Total Loan to Value ratio* no supere el 30% en el caso de distribuciones o reparto de dividendos y el 35% en el caso de inversiones en activos operativos.

Existe, asimismo, salvo que concurran ciertas circunstancias, una cláusula ligada a un cambio de control del Grupo o sus activos que, en caso de aplicar, los tenedores de bonos pueden exigir la recompra por un precio equivalente al 101% del monto total del principal de los Bonos recomprados,

más los intereses devengados y no pagados. El cumplimiento de las limitaciones anteriores queda en suspenso si los bonos alcanzan una calificación de grado de inversión en los términos definidos en los contratos, lo cual no ha tenido lugar.

Con motivo de la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1), el subgrupo encabezado por Neinor DMP Holdco, S.A.U. y sus sociedades dependientes tiene la consideración de entidades no restringidas a efectos de la documentación del bono corporativo. En consecuencia, tanto dicho subgrupo como su endeudamiento financiero asociado quedan excluidos del cálculo de los ratios financieros y de la capacidad para realizar pagos restringidos, conforme a los términos establecidos en dicha documentación.

Bonos garantizados (Apollo Capital Solutions, B.V.)

Los supuestos de incumplimiento son aplicables tanto a Neinor DMP BidCo, S.A.U. como a Aedas Homes, S.A. y las filiales de esta última sociedad, e incluye, entre otros: (i) el impago de cualquier importe debido en virtud de los documentos de la emisión; (ii) el incumplimiento de covenant financieros; (iii) incorrecciones, inexactitudes o información engañosa en cualquier manifestación o garantía realizada en virtud de los documentos de la emisión, etc. En cuanto a los covenants financieros, su cumplimiento debe verificarse de forma simultánea y en base consolidada, incluyendo a Neinor DMP BidCo, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus filiales, y excluyendo al resto de sociedades del Grupo Neinor Homes. El cálculo de dichos ratios se efectuará dos veces al año en el caso de la Serie A, con fechas de referencia el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada ejercicio, desde el 30 de junio de 2026:

- Liquidez mínima: mantener, en cada fecha de cálculo (30 de junio y 31 de diciembre), unos saldos mínimos de 50 millones de euros en los ejercicios 2026 y 2027, 40 millones de euros en 2028, y 30 millones de euros en 2029, respectivamente.
- NLTV (Net Loan-to-Value): no podrá superar el 60% en los ejercicios 2026, el 55% en 2027, y el 40% en 2028 y 2030, respectivamente, debiendo cumplirse en cada fecha de cálculo (30 de junio y 31 de diciembre).

Asimismo, se han establecido diversos supuestos de cambio de control que, en caso de producirse, podrían dar lugar a la amortización anticipada de los importes pendientes y a la cancelación de los no dispuestos, una vez aplicados los periodos de gracia y subsanación. Estos supuestos incluyen la pérdida del control del grupo Aedas Homes, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A. la adquisición de una participación significativa por terceros, la pérdida por Neinor DMP HoldCo, S.A.U. de la titularidad total de Neinor DMP BidCo, S.A.U. y la reducción de la participación de Neinor DMP BidCo, S.A.U. en Aedas Homes, S.A. por debajo del umbral mínimo establecido.

Línea de crédito “revolving”

En el caso de la línea de crédito revolving, existe compromiso de cumplimiento trimestral del Ratio Net Secured Loan to Value (LTV), entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo, el cual debe de ser inferior a un 45%, siendo el primer cierre de aplicación del ratio el 31 de diciembre de 2025, siempre que concurran ciertas condiciones en cuanto a la representatividad del préstamo sobre el endeudamiento del prestatario. El contrato establece alternativas en caso de incumplimiento para evitar el vencimiento anticipado. Asimismo, en la financiación se contempla la restricción a la realización de ciertos pagos, así como se establecen ciertas condiciones para la venta de activos con cobro diferido. Por último, el contrato establece la obligación de cumplir anualmente un test de garantía por parte de los garantes, conforme al cual su EBITDA debe representar, al menos, el 80% del EBITDA consolidado, calculado de acuerdo con las

definiciones y criterios establecidos en dicho contrato. No obstante, en la medida que no existe ningún importe dispuesto, no resulta de aplicación.

Línea de IVA

En relación al contrato de factoring por la línea de IVA, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales consolidadas, según las definiciones establecidas en el contrato, y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. No obstante, en la medida que no existe ningún importe dispuesto, no resulta de aplicación.

A 30 de junio de 2026 y a la fecha de elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, la Sociedad Dominante ha cumplido sus obligaciones financieras y de cualquier otro tipo por lo que no concurren circunstancias que den lugar a una situación de vencimiento anticipado de sus compromisos financieros. Asimismo, y en relación a las cláusulas citadas anteriormente, así como respecto a la cláusula de cambio de control que puede suscitar el vencimiento anticipado de la emisión de bonos, así como de algunas otras líneas financieras, los Administradores de Neinor Homes, S.A. consideran que su existencia no modificará la clasificación entre corto y largo plazo que refleja el balance consolidado resumido intermedio a 30 de junio de 2026. En particular, y en relación con el bono suscrito con Apollo Capital Solutions, B.V., los Administradores del Grupo estiman que, sobre la base del plan de negocio actual, el Grupo cumplirá con los covenants financieros exigidos en las próximas fechas de verificación previstas.

13.4. Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

Con fecha 1 de enero de 2026 se ha producido la ruptura del grupo de consolidación fiscal de Aedas Homes, S.A., incorporándose al grupo de consolidación fiscal estatal número 5/20, encabezado por Neinor Península, S.L.U., las sociedades Neinor DMP Bidco, S.A.U., Neinor DMP Holdco, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes Aedas Homes Opco, S.L.U., Aedas Homes Living, S.L.U., Aedas Homes Canarias, S.L.U., Aedas Homes Rental, S.L.U., Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y Live Virtual Tours, S.L.U. (Nota 3.1).

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2026 aplicando la normativa fiscal vigente. No obstante, si como consecuencia de reformas en materia fiscal se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual,

los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presentan con posterioridad a dicha aprobación.

La cuenta a pagar resultante de la estimación del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2026 se registra en el epígrafe “Administraciones Públicas acreedoras” del balance resumido consolidado adjunto.

14.1 Saldos mantenidos con la Administración Pública

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

	Miles de Euros							
	30.06.2026				31.12.2025			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	14.449	-	23.195	-	12.255	-	35.944
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	4.226	-	4.912	-	2.425	-	2.984
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	12.263	-	-	-	12.362
Hacienda pública deudora por subvenciones concedidas	-	7.335	-	-	-	7.335	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	1.489	-	-	-	1.724
Activos por impuesto diferido (Nota 14.3)	143.082	-	-	-	152.392	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	59.123	-	-	-	70.924	-
	143.082	26.010	59.123	41.859	152.392	22.015	70.869	53.014

Dentro de la cuenta “Hacienda pública deudora por subvenciones concedidas” de la tabla anterior se encuentra registrado el importe pendiente de cobro al 30 de junio de 2026, correspondiente a la subvención concedida por la Comunidad de Madrid el 18 de julio de 2024 a las sociedades dependientes Lysistrata, Cirilla y Altacus Investment. Dicha subvención está destinada a la construcción de viviendas energéticamente eficientes para alquiler asequible, financiadas con fondos Next Generation EU (Nota 13).

Durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo ha desembolsado 13.997 miles de euros correspondientes al pago a cuenta del primer trimestre del ejercicio 2026.

14.2 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes tienen abiertos a inspección fiscal los principales impuestos que le son aplicables. A este respecto, la Norma Foral 11/2013 establece que podrán ser comprobadas todas aquellas deducciones y bases impositivas generadas en los ejercicios anteriores sin límite temporal cuando sean usadas en cualquiera de los ejercicios abiertos a inspección. Sin embargo, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre limita dicho plazo de comprobación a 10 años para el grupo fiscal estatal.

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse al régimen de prorratea especial regulado en el artículo 106 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 106 de la Norma Foral 7/1994 del Impuesto sobre el Valor Añadido, de 14 de diciembre), el cual establece que únicamente podrán deducirse íntegramente las cuotas impositivas soportadas en la adquisición de bienes o servicios utilizados

exclusivamente en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción, y por el contrario no será deducible el IVA soportado en operaciones que no generan derecho a deducción y se aplicará la prorrata general sobre los gastos comunes.

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

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

Durante el mes de enero de 2019 le fueron comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros, registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Si bien durante el mes de febrero de 2019 se presentó un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales internos y externos, determinaron el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 30 de junio de 2026 dicho importe se mantiene provisionado en el epígrafe “Provisiones” del balance consolidado resumido intermedio. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros que, como consecuencia de la revaluación efectuada a la luz de la nueva información disponible, y en particular tras la resolución dictada por la Audiencia Nacional en diciembre de 2025 en relación con una de las sanciones recurridas, motivaron la revisión de la estimación inicial del riesgo de modo que el Grupo registró una provisión por importe de 6.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, correspondiente a dichas sanciones y a los intereses de demora correspondientes al considerar probable la materialización de una salida de recursos económicos para su cancelación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

14.3 Activos por impuesto diferido

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 se han aplicado activos por impuesto diferido correspondientes a bases imponible negativas y diferencias temporarias por importe conjunto 9.310 miles de euros.

En la determinación de los créditos fiscales que han de ser recuperados por las sociedades individualmente consideradas, el Grupo registra aquellos cuya recuperación considera que es probable, por estar asegurada por la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponible negativas de estas sociedades, considerando las limitaciones cuantitativas para su aplicación establecidas en la normativa, teniendo en consideración los resultados esperados de cada grupo fiscal considerando el plan de negocio del Grupo, que parten asimismo de la materialización de las plusvalías existentes en los activos en desarrollo dentro de su plan de negocio y acometer estrategias plausibles de planificación fiscal. Por el contrario, en relación a otras sociedades dependientes del Grupo que cuentan con créditos fiscales no registrados a ser recuperados fuera del grupo fiscal al que pertenecen, se ha tomado en consideración que los

resultados de explotación de éstas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de sus activos (no existen plusvalías tácitas) y, por tanto, la obtención de ganancias futuras no se encuentra lo suficientemente contrastada, dando lugar a que se mantenga el criterio seguido hasta el momento y se estime razonable no registrar activos diferidos adicionales en estas sociedades.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

15.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Sueldos, salarios y asimilados	28.020	20.895
Indemnizaciones	1.813	3.674
Seguridad Social	6.191	4.098
Otros gastos sociales	800	385
Ingresos compensatorios (*)	-	(5.999)
Total	36.824	23.053

(*) Obedecen a las compensaciones recibidas en el primer semestre del ejercicio 2025 por haber incurrido en costes salariales e indemnizaciones que, en base a los acuerdos alcanzados en sociedades en coinversión, serían asumidos por la sociedad gestionada y su socio mayoritario.

A 30 de junio de 2026 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 221 y 43 respectivamente (206 y 39 personas en el primer semestre del ejercicio 2025 empleadas, respectivamente), siendo a 30 de junio de 2026 el número medio de personas empleadas para el resto de sociedades del Grupo de 558 (284 en los seis meses hasta el 30 de junio de 2025). Dado que la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1) tuvo lugar el 22 de diciembre de 2025, no tuvo impacto sobre la plantilla media del primer semestre de 2025.

El número de personas empleadas a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 conforme a la distribución por sexo y categorías, es el siguiente:

	30.06.2026			31.12.2025		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Promoción Inmobiliaria						
Titulados superiores	156	196	352	174	210	384
Titulados medios y otras titulaciones	126	71	197	125	76	201
Subtotal	282	267	549	299	286	585
Quabit Construcción, S.A.						
Titulados superiores	12	8	20	8	3	11
Titulados medios y otras titulaciones	45	163	208	42	162	204
Renta Garantizada, S.A.						
Titulados superiores	8	5	13	7	4	11
Titulados medios y otras titulaciones	24	8	32	22	8	30
Subtotal	89	184	273	79	177	256

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 9 y 3, respectivamente.

15.3 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Arrendamientos y cánones	2.548	2.710
Reparaciones y conservación	5.589	1.303
Servicios profesionales independientes	29.963	5.888
Primas de seguros	1.001	1.121
Servicios bancarios	974	489
Publicidad y comercialización	1.262	1.184
Suministros	690	752
Otros servicios exteriores	5.843	3.275
Tributos	6.211	1.758
Otros gastos de gestión corriente	1.976	223
Ingresos compensatorios (*)	-	(1.093)
Total	56.057	17.610

(*) Obedecen a las compensaciones recibidas en el primer semestre del ejercicio 2025 por haber incurrido en otros gastos de explotación que, en base a los acuerdos alcanzados en xsociedades en coinversión, serían asumidos por la sociedad gestionada y su socio mayoritario.

El capítulo “Servicios de profesionales independientes” del cuadro anterior incluye, principalmente, las comisiones devengadas en el periodo por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria y otros intermediarios en relación con las ventas. El incremento registrado respecto al mismo periodo del ejercicio anterior se debe, fundamentalmente, a la incorporación del subgrupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1) al perímetro de consolidación, cuya actividad presenta una elevada concentración de entregas de viviendas durante el primer trimestre del ejercicio.

16. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril.

En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas las entidades financieras “Banco Santander, S.A.” en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas Orion V European 24, S.À.R.L, 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L.,

UTE I-15 Alovera, Editorial Nueva Alcarria, S.A., Ablanquejo, S.L., Restablo Inversiones, S.L., Maitland Consultancy Limited, Land Company 2020, S.L., Fincas Cuevas Minadas, S.L. y GS Vasa Invest, S.L.U. (Nota 3.2) por su vinculación a los Administradores de la Sociedad Dominante.

El desglose de las operaciones realizadas con partes vinculadas en el periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovechamientos	Servicios exteriores (Nota 15.3)	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2026						
Sociedades asociadas-						
Nicrent Residencial, S.L.	-	335	29	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	42	557	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	624	87	-	-	-
JL Panoramic DV, S.L.	-	887	39	-	-	-
Pinle SPV 2024, S.L. (Nota 17)	-	-	66	-	-	-
Brick Opportunities 9, S.L.	-	15	-	-	-	-
Promociones Hábitat, S.A.	-	5.540	-	-	-	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	135	-	-	-	-
Costwolds Project, S.L.	-	41	-	-	-	-
Sociedades asociadas (procedentes grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 3.1) -						
Nueva Marina Real Estate, S.L.	-	100	56	-	-	-
Espacio Son Puig, S.L.	-	178	20	-	-	-
Flexliving Valdemarín, S.L.	-	56	-	-	-	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	39	-	-	-	-
Aedas KS Fonsalía, S.L.U.	-	341	9	-	-	-
Aedas KS Santa Clara, S.L.U.	-	331	-	-	-	-
Aedas KS Levante, S.L.U.	-	98	-	-	-	-
Aedas KS Iberia, S.L.U.	-	486	-	-	-	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	-	56	-	-	-	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	-	15	-	-	-	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	-	100	-	-	-	-
Aedas KS Llunare, S.L.U.	-	52	-	-	-	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	-	49	-	-	-	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	-	74	-	-	-	-
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	-	17	-	-	-	-
Aedas Homes Active I, S.L.	-	272	-	-	-	-
Java Investments Holdings, S.A.R.L.	-	-	326	-	-	-
Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-	-	149	-	-	-
Espacio Promoción IV, S.L.	-	63	59	-	-	-
Total asociadas	-	9.883	1.397	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	240	91	2.760	-	(311)	(287)
Land Company 2020, S.L.	2.915	-	-	-	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	(196)	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	(5)	-
Ablanquejo, S.L.	-	20	-	-	(300)	-
UTE I-15 Alovera	-	-	103	-	-	-
The Maitland Consultancy Limited	-	51	-	-	-	-
Total vinculadas	3.155	162	2.863	-	(812)	(287)
Total	3.155	10.045	4.260	-	(812)	(287)

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aproveccionamientos	Servicios exteriores (Nota 15.3)	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2025						
Sociedades asociadas-						
Nicrent Residencial, S.L.	-	298	30	-	-	-
Waterton, Invest, S.L.	-	157	439	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	393	82	-	-	-
JL Panoramic DV, S.L.	-	530	36	-	-	-
Pinle SPV 2024, S.L. (Nota 17)	7.600	-	-	-	-	-
Brick Opportunities 9, S.L.	-	-	1	-	-	-
Promociones Hábitat, S.A. (*)	-	5.122	7	-	-	-
Total asociadas	7.600	6.500	595	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A. (**)	-	-	1.984	-	-	(910)
Land Company 2020, S.L.	5.560	-	-	-	-	-
Grupo Rayet S.A.	-	-	-	(560)	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	79	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	(8)	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	(213)	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	(72)	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	(300)	-
UTE I-15 Alovera	58	-	-	(184)	-	-
The Maitland Consultancy Limited	-	53	-	-	-	-
Total vinculadas	5.618	132	1.984	(752)	(585)	(910)
Total	13.218	6.632	2.579	(752)	(585)	(910)

(*) No incluía los ingresos compensatorios descritos en la Nota 15.2 al haber sido tratados como suplidos.

(**) No se incluyen en la tabla anterior, en el contexto de la operación de adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.2), los gastos asociados a la ampliación de capital que fueron contabilizados con cargo a reservas de la Sociedad Dominante por importe de 2.977 miles de euros y las periodificaciones a corto plazo por importe de 1.739 miles de euros relacionadas con las comisiones anticipadas con el Banco Santander, S.A. por avales necesarios.

El desglose de las operaciones realizadas es el siguiente:

- Los gastos financieros que se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito, de confirming y emisión de bono corporativo con la entidad financiera vinculada,
- La prestación de servicios por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria entre la Sociedad dominante y sociedades en las que existe influencia significativa en el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el Grupo en ejercicios anteriores,
- La venta del terreno de Las Mercedes a la sociedad asociada Pinle SPV 2024, S.L. en febrero del ejercicio 2025 (Nota 17).

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 13 en relación con la deuda financiera.

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025:

Periodo intermedio hasta el 30 de junio 2026

	Tesorería	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo (Nota 8)	Otros activos financieros a corto plazo (Nota 8)	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar (Nota 10)
Sociedades asociadas-							
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	1.816	-	-	177
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	7.234	-	-	-
Masía de Monte Sano, S.L.	-	-	(78)	-	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	-	-	-	15.189	-	469
Pegasus HoldCo, S.L.	-	-	-	1.018	-	(13)	359
JL Panoramic DV, S.L.	-	-	-	-	1.182	-	593
Brick Opportunities 9, S.L.	-	-	-	-	-	-	12
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	118
Pinle SPV 2024, S.L. (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	3.914
Promociones Hábitat, S.A.	-	-	-	-	-	(4)	3.933
Greywood Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	2
Sociedades asociadas (procedentes del grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 3.1) -							
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	-	-	-	-	(671)	48
Aedas KS Fonsalía, S.L.U.	-	-	-	-	1.407	(2.723)	346
Aedas KS Santa Clara, S.L.U.	-	-	-	-	710	-	292
Aedas KS Levante, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	3.054
Aedas KS Iberia, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	542
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	30
Aedas KS El Verger, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	8
Aedas KS Finley, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	64
Aedas KS Llunare, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	28
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	15
Aedas KS Silgar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	52
Aedas KS Volanta, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	218
Aedas Homes Active I, S.L.	-	-	-	-	-	-	40
Nueva Marina Real Estate, S.L. (Nota 3.2)	-	-	-	-	-	-	151
Espacio Promoción IV, S.L.	-	-	-	-	-	-	6
Espacio Promoción VII, S.L.	-	-	-	-	-	-	7
Espacio Promoción VIII, S.L.	-	-	-	-	883	-	281
Espacio Son Puig, S.L.	-	-	-	-	-	-	197
Java Investments Holdings, S.A.R.L	-	-	-	28.757	3.790	-	-
Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-	-	-	14.485	880	-	-
Grupo Empresarial San José, S.A.	-	-	-	2.690	-	-	-
AHLC-Promoção Imobiliária, LDA	-	-	-	-	253	-	-
Partida de la rápita, S.L.	-	-	-	182	-	-	-
Otros	-	-	-	15	-	-	-
Total asociadas	-	-	(78)	56.197	24.294	(3.411)	14.956
Otras sociedades vinculadas-							
Banco Santander, S.A.	126.666	(19.964)	-	-	-	-	-
Landcompany 2020, S.L.	-	-	-	-	-	-	1.776
Global Hespérides, S.L. (Notas 7 y 10)	-	-	(129)	-	-	-	11.901
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	346	134	(4)	-
UTE I-15 Alovera (Nota 10)	-	-	-	-	5.589	-	5.024
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	(6)	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	494	-	(61)	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	-	(7)	-
Sociedades vinculadas (procedentes del grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 3.1) -							
Banco Santander, S.A.	63.620	(16.953)	-	-	-	-	-
Total vinculadas	190.286	(36.917)	(135)	840	5.723	(72)	18.701
Total	190.286	(36.917)	(213)	57.037	30.017	(3.483)	33.657

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Tesorería	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo (Nota 8)	Otros activos financieros a corto plazo (Nota 8)	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar (Nota 10)	Anticipos proveedores / Periodificaciones
Sociedades asociadas-								
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	1.787	-	-	225	-
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	7.234	9	-	-	-
Masía de Monte Sano, S.L.	-	-	-	-	-	(78)	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	-	-	-	14.632	-	418	-
Pegasus HoldCo, S.L.	-	-	-	3.910	-	-	489	-
JL Panoramic DV, S.L.	-	-	-	-	1.442	-	535	-
Brick Opportunities 9, S.L.	-	-	-	-	-	-	11	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	2	-
Pinle SPV 2024, S.L. (Nota 17)	-	-	-	-	-	(12)	3.848	-
Promociones Hábitat, S.A.	-	-	-	-	-	(5)	4.715	-
Sociedades asociadas (procedentes del grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 3.1) -								
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	-	-	-	57	(718)	776	-
Aedas KS Fonsalía, S.L.U.	-	-	-	181	692	-	-	-
Aedas KS Santa Clara, S.L.U.	-	-	-	-	1	-	583	-
Aedas KS Levante, S.L.U.	-	-	-	2	70	-	1.281	-
Aedas KS Iberia, S.L.U.	-	-	-	-	17	-	658	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	99	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	5	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	39	-
Aedas KS Llunare, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	43	-
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	-	-	-	-	25	-	7	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	2.402	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	161	-
Aedas Homes Active I, S.L.	-	-	-	-	132	-	2.000	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	-	-	-	-	2.186	-	2.058	-
Espacio Promoción IV, S.L.	-	-	-	-	-	-	174	-
Espacio Promoción VII, S.L.	-	-	-	-	-	-	26	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	-	-	-	-	-	-	6	-
Espacio Son Puig, S.L.	-	-	-	-	800	-	-	-
Java Investments Holdings, S.A.R.L.	-	-	-	31.769	-	-	-	-
Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-	-	-	23.096	-	-	-	-
Grupo Empresarial San José, S.A.	-	-	-	2.752	-	-	-	-
AHLC-Promoção Imobiliária, LDA	-	-	-	-	1.505	-	-	-
Partida de la rápita, S.L.	-	-	-	-	194	-	-	-
Otros	-	-	-	-	(119)	-	139	-
Total asociadas	-	-	-	70.731	21.643	(813)	20.700	-
Otras sociedades vinculadas-								
Banco Santander, S.A.	486.714	(15.168)	-	-	10	(100)	-	150
Landcompany 2020, S.L.	-	-	-	-	-	-	1.295	-
Global Hespérides, S.L. (Notas 7 y 10)	-	-	-	-	-	(103)	11.870	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	346	406	(4)	-	-
UTE I-15 Alovera (Nota 10)	-	-	-	-	3.584	-	9.217	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	(6)	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	474	-	(61)	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	-	(44)	-	-
Sociedades vinculadas (procedentes del grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 3.1) -								
Banco Santander, S.A.	31.161	(70.080)	-	-	-	-	-	-
Total vinculadas	517.875	(85.248)	(6)	820	4.000	(312)	22.382	150
Total	517.875	(85.248)	(6)	71.551	25.643	(1.125)	43.082	150

En el ejercicio 2021, Neinor Homes y Cevasa resultaron adjudicatarios de una licitación promovida por Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. para el desarrollo y gestión en alquiler de vivienda protegida en el área metropolitana de Barcelona, constituyendo al efecto la sociedad conjunta Nicrent Residencial, S.L., participada al 50%. En el marco de este proyecto, Nicrent adquirió una participación del 50% en Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. y realizará las aportaciones de capital y de recursos necesarias para el desarrollo del proyecto. Por su parte, los socios públicos aportan los suelos y los recursos necesarios para mantener su participación en la sociedad. Nicrent asume la gestión administrativa, patrimonial, promotora y de alquiler del proyecto, remunerada a precios de mercado. Actualmente 3 promociones, con un total de 240 viviendas, se encuentran en fase de entrega. Adicionalmente, existen 17 promociones en fase de diseño y construcción, que suman un total de 1.441 viviendas.

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

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

Durante el periodo terminado al 30 de junio de 2026 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de coinversión con Orion Capital Managers que es la sociedad que mantiene el control en Orion European Real Estate Fund V, SPV cuyos derechos de voto del Grupo se detallan en la Nota 11.1. A este respecto dos de los consejeros de la Sociedad Dominante mantiene cargos en la sociedad y por ello, el Grupo calificó la existencia de un conflicto de interés. A este respecto, la operación tiene como finalidad la inversión conjunta y gestión posterior de un vehículo de inversión denominado Pegasus Holdco, S.L. para el desarrollo de una cartera de activos. El contrato de gestión de activos se realizó en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio del Grupo, siguiéndose la normativa establecida en el art. 529 duodécimo en los apartados de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Del mismo modo, durante el ejercicio 2024 se llevó a cabo un análisis equivalente en relación con la operación de venta de terrenos y prestación de servicios de gestión de activos acordada con Pinle SPV 2024, S.L., con carácter previo a su formalización en febrero de 2025 (Nota 16), así como respecto de la operación descrita en la Nota 3.2 relativa al contrato de compraventa suscrito con NSS JV Río Real Investment, S.L.

Asimismo, durante el ejercicio 2026, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual los presentes estados financieros intermedios consolidados no incluyen más desgloses en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 30 de junio de 2026 los Administradores de la Sociedad Dominante, han devengado una retribución fija y variable por su condición de administrador por importe de 874 miles de euros (645 miles de euros en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio 2025), que incluye la de quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (1 persona a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025). Adicionalmente, en el ejercicio 2026 el Grupo no ha devengado gasto alguno con cargo al epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (ningún gasto a 30 de junio de 2025) en concepto del nuevo plan de incentivos para la Dirección por la razón indicada en la Nota 11.4.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo desembolso en el ejercicio 2026 ha ascendido a 227 miles de euros (107 miles de euros en el ejercicio 2025).

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni cualquier otro tipo de compromisos con respecto a los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración excepto por lo indicado en la Nota 11.3.

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, la remuneración devengada de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (una persona), por estar su información incluida en el apartado anterior, puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		30.06.2026			30.06.2025		
30.06.26	30.06.25	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total
12	12	3.463	-	3.463	2.485	-	2.485

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección.

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 30 de junio de 2026

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

Historia

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, se transfirió a las sociedades de Neinor Homes, S.L.U. todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar la actividad.

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

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

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

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

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

Operación de adquisición de Aedas Homes, S.A.

El 16 de junio de 2025, el Grupo Neinor, a través de su sociedad dependiente Neinor DMP Bidco, S.A.U., anunció una Oferta Pública de Adquisición (OPA) voluntaria sobre el 100% del capital social de Aedas Homes, S.A. La oferta inicial se había fijado en 24,485 euros por acción, equivalente a 1.070 millones de euros. Tras el reparto de dividendos aprobado por la Junta General de Accionistas de Aedas Homes, S.A. el 9 de julio de 2025 (véase Nota 14.8), el precio de la oferta se ajustó a 21,335 euros por acción, lo que implicaba un desembolso máximo aproximado de 932 millones de euros por parte del Grupo Neinor.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) admitió a trámite la solicitud de la OPA el 21 de julio de 2025. El 26 de noviembre de 2025, la CNMV autorizó la OPA inicial, estableciendo un periodo de aceptación del 27 de noviembre al 11 de diciembre de 2025. La oferta voluntaria inicial fue aceptada por el 79,20% del capital, incluyendo la participación de Castl lake, hasta entonces accionista mayoritario del Grupo Aedas Homes.

El 22 de diciembre de 2025, Neinor DMP Bidco, S.A.U. liquidó la Oferta Pública voluntaria, adquiriendo 34.610.761 acciones de Aedas Homes, S.A., lo que representaba el 79,20% del capital social. A partir de esa fecha, Neinor DMP Bidco, S.A.U. pasa a ostentar una participación de control efectiva sobre Aedas Homes, S.A.

Dado que la OPA inicial no alcanzó un 50% de aceptación entre los accionistas minoritarios y el precio no fue considerado "equitativo" según la normativa aplicable, la adquirente, Neinor DMP Bidco, S.A.U., estaba obligada a formular una oferta pública de adquisición posterior y obligatoria dirigida al resto de los accionistas. Esta OPA obligatoria se lanzó a un precio de 24 euros por acción, abarcando un máximo de 9.089.239 acciones.

La CNMV admitió a trámite la solicitud el 23 de diciembre de 2025 y ha autorizado la oferta el 28 de enero de 2026. El periodo de aceptación para los accionistas minoritarios ha transcurrido entre el 30 de enero y el 27 de febrero de 2026. Asimismo, el 2 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. ha emitido un informe con opinión favorable respecto de la Oferta Pública de Adquisición obligatoria.

El 5 de marzo de 2026, la CNMV ha comunicado el resultado de la segunda Oferta Pública de Adquisición obligatoria formulada por Neinor DMP Bidco, S.A.U. sobre las acciones de Aedas Homes, S.A. Como resultado de esta operación, Neinor DMP Bidco, S.A.U. ha adquirido 7.703.747 acciones adicionales, representativas del 17,63% de las acciones a las que se dirigía la oferta, a un precio de 24 euros por acción, pasando a ostentar el 96,83% de su capital social. La inversión adicional ha ascendido a 184.890 miles de euros, importe que ha sido íntegramente desembolsado durante el mes de marzo de 2026 y de los cuales 7.615 miles de euros han sido destinados a la adquisición de acciones propias de Aedas Homes, S.A. Con posterioridad a dicha fecha, el Grupo ha adquirido acciones adicionales de Aedas Homes, S.A. por un importe total de 11.023 miles de euros, alcanzando una participación del 97,90% a 30 de junio de 2026.

Líneas de negocio

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

- A) Línea de negocio "Development"
- B) Línea de negocio "Asset management business"

Promoción Inmobiliaria – Development

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

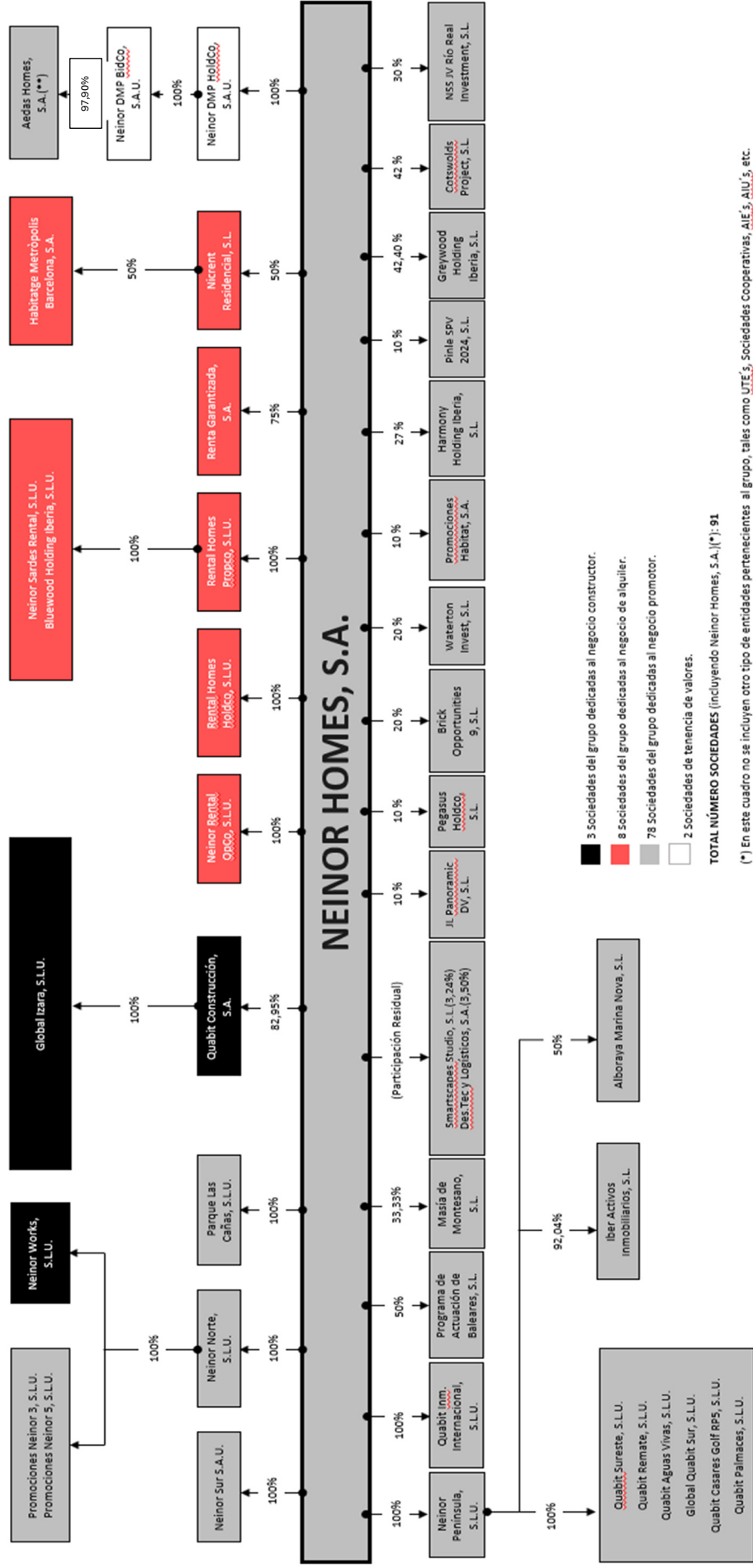
Asset Management Business

La línea de negocio de Asset Management (AM) se lanzó en marzo de 2023 para desplegar el exceso de capacidad operativa y mejorar el retorno sobre el capital para el accionista mediante la potenciación de ingresos por la vía de gestión de activos inmobiliarias para sociedades en las que el Grupo participa en coinversión con otros socios, en base a los acuerdos de colaboración alcanzados con socios financieros para proporcionar un uso más efectivo del capital, administrando el banco de suelo del vehículo y cobrando una tarifa de administración a cambio de la gestión o promoción delegada. Los acuerdos de servicios de gestión tienen una estructura de tarifas fijas e incentivos. Además, el Grupo se beneficia de la realización de ganancias y distribución de dividendos por parte del vehículo correspondiente en la parte en la que participa en el mismo.

Organigrama societario

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 del Grupo:



3 Sociedades del grupo dedicadas al negocio constructor.

8 Sociedades del grupo dedicadas al negocio de alquiler.

78 Sociedades del grupo dedicadas al negocio promotor.

2 Sociedades de tenencia de valores.

TOTAL NÚMERO SOCIEDADES (incluyendo Neinor Homes, S.A.): **91**

(*) En este cuadro no se incluyen otro tipo de entidades pertenecientes al grupo, tales como UTE's, Sociedades Cooperativas, AIE's, AIU's, etc.

(**) Sociedades dependientes de AEDAS HOMES, S.A. ver página 2

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 653.827 miles de euros (634.383 miles de euros de ventas y 19.444 miles de euros de ingresos de construcción) y un margen bruto de 143.290 miles de euros obteniendo un margen bruto del 22% aproximadamente. La línea de negocio de assets management ha supuesto una cifra de negocio de 18.764 miles de euros y el negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 3.697 miles de euros.

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones. El detalle del primer semestre del ejercicio 2026 es el siguiente:

- i) Ventas procedentes de entregas de ejercicios anteriores: 173.438 miles de euros, entre las que destaca No Ba Homes II, con unas ventas de 30.265 miles de euros; Selwo, con unas ventas de 20.041 miles de euros; Isabel de Valois, con unas ventas de 8.419 miles de euros; Son Parc, con unas ventas de 7.969 miles de euros; y Zorrozaurre Homes II, con unas ventas de 7.813 miles de euros;
- ii) Ventas procedentes de nuevas entregas del ejercicio: 457.127 miles de euros procedentes de 25 promociones entre las que destacan La Sagrera, con unas ventas de 57.416 miles de euros; Cobeña, con unas ventas de 51.798 miles de euros; Berrocales, con unas ventas de 45.521 miles de euros; Rezumar, con unas ventas de 34.593 miles de euros; y Lloreda, con unas ventas de 29.103 miles de euros; principalmente
- iii) Ventas procedentes de 20 suelos por un importe total de 3.818 miles de euros.

EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 ha alcanzado 118.722 miles de euros, principalmente por Development. Su detalle se desglosa en la Nota 5 de las presentes notas explicativas.

Resultado del ejercicio

El resultado consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 asciende a 14.019 miles de euros, de los cuales 12.939 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

Situación Financiera

El detalle de la deuda financiera (deuda con entidades de crédito, bonos y otros pasivos financieros) se desglosa en la Nota 13 de las presentes notas explicativas, incluye los límites totales, así como el importe dispuesto a 30 de junio de 2026.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente, personal y periodo medio de pago

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

A 30 de junio de 2026 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 221 y 43 respectivamente (206 y 39 personas en el primer semestre del ejercicio 2025 empleadas, respectivamente), siendo a 30 de junio de 2026 el número medio de personas empleadas para el resto de sociedades del Grupo de 558 (284 en los seis meses hasta el 30 de junio de 2025). Dado que la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 3.1) tuvo lugar el 22 de diciembre de 2025, no tuvo impacto sobre la plantilla media del primer semestre de 2025.

El número de personas empleadas a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 conforme a la distribución por sexo y categorías, es el siguiente:

	30.06.2026			31.12.2025		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Promoción Inmobiliaria						
Titulados superiores	156	196	352	174	210	384
Titulados medios y otras titulaciones	126	71	197	125	76	201
Subtotal	282	267	549	299	286	585
Quabit Construcción, S.A.						
Titulados superiores	12	8	20	8	3	11
Titulados medios y otras titulaciones	45	163	208	42	162	204
Renta Garantizada, S.A.						
Titulados superiores	8	5	13	7	4	11
Titulados medios y otras titulaciones	24	8	32	22	8	30
Subtotal	89	184	273	79	177	256

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 9 y 3, respectivamente.

El periodo medio de pago del Grupo asciende a 58 días en el ejercicio 2026, aproximadamente (58 días a 31 de diciembre del ejercicio 2025).

4. Liquidez y recursos de capital

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.

El importe de la financiación disponible y no dispuesta al 30 de junio de 2026 se desglosa en la Nota 13 de las presentes notas explicativas.

La tesorería del Grupo asciende a 547 millones de euros al 31 de diciembre de 2025 (803 millones de euros al 31 de diciembre de 2025), de la que 64.937 miles de euros (84.970 miles de euros al 31 de diciembre de 2025) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones.

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, debiéndose considerar asimismo que la cifra de los pasivos corrientes al 30 de junio de 2026, con un vencimiento estimado superior a doce meses. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo, 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.

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, a excepción del riesgo de liquidez descrito en el apartado anterior, pueden ser:

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.

De acuerdo con la estructura financiera, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés si bien la misma se ha reducido por la contratación de bonos corporativos a tipo de interés fijo en el ejercicio 2024.

Asimismo, el Grupo mantiene derivados con un CAP del 2% y 3% para cubrir el riesgo de tipo 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 terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador. Asimismo, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

En lo respecta a los activos financieros incluidos en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del balance consolidado, el Grupo define el impago (“default”) teniendo en cuenta la naturaleza específica de los distintos tipos de activos. Se considera que tiene lugar una situación de impago cuando concurren cualquiera de las siguientes circunstancias, para cada tipo de cuenta por cobrar:

- Para los hitos de cobro aplazado derivados de ventas de promociones inmobiliarias en bloque, el impago se produce en el mismo momento en que el comprador incumple los plazos contractuales de pago, sin que exista cobertura mediante garantía real, aval bancario o depósito

retenido.

- En el caso de los anticipos entregados a agentes inmobiliarios, se considerará que existe impago cuando concurra una situación que requiera la recuperación del efectivo entregado en concepto de anticipo (por ejemplo, la resolución del contrato de compraventa que dio origen al mismo) y exista evidencia objetiva de que la contraparte no cumplirá con la devolución del importe adeudado en los términos acordados.
- Para las cuentas a cobrar correspondientes a certificaciones de obra relativas al negocio de la construcción que, en todo caso, no es representativo en el Grupo, se considera que existe impago cuando el retraso en el cobro supere los 90 días desde la fecha de vencimiento de la factura. No obstante, esta presunción no será aplicable en aquellos casos en que la cuenta a cobrar corresponda a retenciones cuyo hito de liquidación aún no se haya producido o a otros importes sujetos a situaciones específicas cuyo plazo cumplimiento no está dentro del control del cliente.
- En cuanto a saldos por obra ejecutada pendiente de certificar en el negocio de construcción, estos importes representan trabajos ya realizados pero todavía no formalmente certificados por el cliente, no se consideran vencidos ni exigibles hasta que la certificación correspondiente es aprobada. Por tanto, concurrirá situación de impago únicamente cuando, una vez emitida la certificación y alcanzada la fecha de vencimiento del cobro, el retraso en el pago supere los 90 días, salvo que existan circunstancias específicas que justifiquen un plazo mayor no atribuible al cliente.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Entre el 30 de junio de 2026 y la fecha de elaboración de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no considera que se hayan producido hechos posteriores relevantes.

6. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el próximo ejercicio

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el próximo ejercicio se centran en:

Línea de negocio “Development”

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en el último ejercicio, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas. Capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuya fecha de fin de obra está prevista para 2026, cuidando la satisfacción y experiencia de los clientes.

Línea de negocio “Asset Management Business”

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

7. Actividades de I+D+i

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

8. Acciones propias

A 30 de junio de 2026, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 1.550.580 títulos (232.450 títulos a 31 de diciembre de 2025). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 15,82 euros a 30 de junio de 2026 (17,478 euros a 31 de diciembre de 2025).

9. Medidas Alternativas de Rendimiento

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:

Margen bruto

Definición: Importe neto de la cifra de negocios - Coste de ventas

Reconciliación: Se obtiene directamente de los epígrafes “Importe neto de la cifra de negocios” y “Coste de ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada resumida intermedia.

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Importe neto de la cifra de negocios	676.656	704.633
Coste de ventas	(510.805)	(501.277)
Margen bruto	165.851	203.356

Explicación del uso: el resultado o margen bruto es considerado por el Grupo 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.

EBITDA Ajustado

Definición: Margen bruto +/- Gastos de personal +/- Servicios exteriores +/- Variación de las provisiones de tráfico +/- Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias +/- Otros ingresos de explotación +/- resultado por pérdida de control de participaciones. A estos importes se les suman los siguientes gastos vinculados a hechos o transacciones específicos (emisión de

instrumentos de deuda, combinaciones de negocios, etc), no previsibles ni repetitivos por su naturaleza exclusiva, y que no forman parte del ciclo operativo ordinario del Grupo. En particular:

- *Gastos de crecimiento*: comprenden costes de adquisición, exploración o desarrollo de nuevas líneas de negocio, mercados o proyectos que aún no generan flujos recurrentes. Su reconocimiento está ligado a decisiones estratégicas puntuales, no a la operativa continua de promoción o gestión de activos inmobiliarios.
- *Gastos de incentivos al personal*: corresponden a planes de incentivos vinculados al logro de hitos excepcionales, como la culminación de adquisiciones, desinversiones o desarrollos estratégicos concretos.
- *Gastos de reestructuración de personal*: derivan de procesos de reorganización corporativa asociados a operaciones concretas de adquisición de sociedades. Su registro en distintos ejercicios responde al calendario de cierre de esas operaciones y no a una política recurrente de reestructuración.

Reconciliación: El Grupo presenta el cálculo del EBITDA ajustado en la Nota 5 (información por segmentos de negocio) de las presentes notas explicativas.

Explicación del uso: el EBITDA ajustado es considerado por el Grupo 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 ordinaria del Grupo.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA ajustado va en línea con los ejercicios anteriores.

Deuda financiera

Definición: Deuda con entidades de crédito + Obligaciones y otros valores negociables + Otros pasivos financieros. Tanto a largo como a corto plazo.

Reconciliación: Los importes de la deuda financiera están en los epígrafes mencionados en el apartado anterior, en el balance consolidado.

Explicación del uso: la deuda financiera es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento del Grupo. 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.

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

Deuda financiera neta

Definición: Deuda con entidades de crédito + Obligaciones y otros valores negociables + Otros pasivos financieros (a largo como a corto plazo) + Pasivos no corrientes mantenidos para la venta – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (únicamente la tesorería disponible y no restringida).

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

Miles de euros	30.06.2026	31.12.2025
Pasivo no corriente		
Deudas con entidades de crédito	14.010	20.969
Obligaciones y otros valores negociables	974.410	720.629
Otros pasivos financieros	680	-
Pasivo corriente		
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	2.198	7.452
Deudas con entidades de crédito	415.471	419.454
Obligaciones y otros valores negociables y otros pasivos financieros	196.041	505.135
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (*)	(476.994)	(599.630)
Deuda financiera neta	1.125.815	1.074.009

(*) Se incluye el efectivo y otros líquidos equivalentes que son disponibles a 30 de junio de 2026.

A este respecto, no se está considerando la tesorería restringida que se indica en la Nota 2.5 de las notas explicativas.

La diferencia entre los importes de otros pasivos financieros, tanto a corto como a largo plazo, desglosados en la tabla y los incluidos en los correspondientes epígrafes del balance consolidado se explica, principalmente, por el reconocimiento de pasivos financieros derivados de la aplicación de la NIIF 16, que ascienden a 1.970 miles de euros a corto plazo y 3.407 miles de euros a largo plazo (2.135 y 3.939 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2025), así como por otras cuentas de pasivos financieros, correspondientes en su mayor parte a la cuenta por pagar por combinaciones de negocios de ejercicios anteriores realizadas por Aedas Homes, S.A. así como depósitos recibidos, por importes de 1.702 y 1.891 miles de euros, a largo y corto plazo, respectivamente.

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto del Grupo. 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: el Grupo 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 ejercicio anterior.

Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deuda financiera neta + Pago aplazado por la compra de suelos a corto y largo plazo – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (únicamente la tesorería disponible y no restringida) – Otros activos corrientes y no corrientes.

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

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera neta	1.125.815	1.074.009
Pagos diferidos por adquisición de suelos	43.450	52.791
Otros activos corrientes y no corrientes	(3.233)	(2.370)
Deuda financiera neta ajustada	1.166.032	1.124.430

En la deuda financiera neta se están ajustando los pagos diferidos por la adquisición de suelos. Asimismo, en la deuda financiera neta se ajustan activos corrientes y no corrientes asociados a créditos con terceros por importe de 77 miles de euros (66 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), así como el importe correspondiente al valor contable de los derivados financieros por importe de 3.156 miles de euros (2.304 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto del Grupo. 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: el Grupo incluye en la Deuda financiera neta los activos financieros corrientes y no corrientes.

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

Loan to Value (LTV)

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

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento del Grupo. 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:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera neta	1.125.815	1.074.009
Valor de mercado de los activos inmobiliarios	3.116.081	3.130.532
LTV	36,1%	34,3%

El valor de mercado de los activos inmobiliarios se detalla, en el caso de las existencias, en la Nota 9 y, en el caso de las inversiones inmobiliarias —incluidos los activos no corrientes mantenidos para la venta—, en la Nota 7. Asimismo, el importe desglosado en la tabla incorpora 248 millones de euros correspondientes al valor de mercado de los activos inmobiliarios de las sociedades asociadas, calculado en proporción al porcentaje de participación del Grupo y minorado por la deuda financiera neta atribuible a dichas sociedades (212 millones de euros a 31 de diciembre de 2025).

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

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

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento del Grupo. 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:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera neta ajustada	1.166.032	1.124.430
Valor de mercado de los activos inmobiliarios (*)	3.116.081	3.130.532
LTV	37,4%	35,9%

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias + Activos no corrientes para la venta + Inversiones inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento del Grupo. 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:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera neta	1.125.816	1.074.009
Existencias	2.347.436	2.470.904
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6.062	20.233
Inversiones inmobiliarias	41.886	56.283
LTC	47,0%	42,2%

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 del Grupo. 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:

<i>Miles de euros</i>	30.06.2026	31.12.2025
Deuda financiera neta ajustada	1.166.032	1.124.430
Existencias	2.347.436	2.470.904
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6.062	20.233
Inversiones inmobiliarias	41.886	56.283
LTC	48,7%	44,1%

ELABORACIÓN DE LAS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS SEMESTRALES DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración Neinor Homes, S.A. en su reunión de fecha 27 de julio de 2026 ha elaborado los presentes Estados de Financieros Resumidos Consolidados Semestrales correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2026, que incluyen el Estado de Situación Financiera Resumida Consolidada, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resumidas Consolidadas, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado y las Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales.

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

Madrid, a 27 de julio de 2026

D. Ricardo Martí Fluxá

Consejero Independiente

D. Borja García-Egotxeaga Vergara

Consejero Ejecutivo

D^a Fanny Kindler

Consejera Dominical

D. Aref H. Lahham

Consejero Dominical

D^a. Anna M. Birulés Bertrán

Consejera Independiente

D^a María González Pico

Consejera Dominical

D. Alfonso Rodés Vilà

Consejero Independiente

D. Juan Pepa

Consejero Dominical

D. Andreas Segal

Consejero Independiente

