

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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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 2023. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE, S.L.



Alicia Izaga

26 de julio de 2023

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas explicativas	PASIVO	
		30.06.23	31.12.22 (*)	30.06.23	31.12.22 (*)			
ACTIVO NO CORRIENTE:								
Fondo de comercio		4.470	4.470			736.775	736.775	63
Activos intangibles	11	8.701	8.844	Capital social		63	63	63
Activos por derecho de uso	6	751	659	Prima de emisión		6.209	6.209	6.209
Inmovilizado material	7	6.152	6.644	Reserva legal		61.710	61.306	61.306
Inversiones inmobiliarias		73.651	143.669	Reservas de la Sociedad Dominante		(55.993)	(57.994)	(57.994)
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo		574	599	Otras reservas		1.275	3.868	3.868
Participaciones en negocios conjuntos		5.968	5.968	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		173.312	76.999	76.999
Participaciones en empresas no corrientes	8	34.211	29.575	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante:		4.457	96.271	96.271
Activos financieros no corrientes		92.554	94.773	Ajustes por cambios de valor		4.980	3.669	3.669
Activos por impuesto diferido	14	227.042	295.211	Otros ajustes por cambios de valor		4.980	3.669	3.669
				Subvenciones, donaciones y legados		854	854	854
Total activo no corriente				Subvenciones, donaciones y legados:		854		
				Total		933.726	927.166	
				Intereses minoritarios		3.072	2.843	
				Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante		936.798	930.009	
				Total patrimonio neto				
				PASIVO NO CORRIENTE:				
				Provisiones a largo plazo		500	659	659
				Deudas con entidades de crédito	13.1	164.485	68.361	68.361
				Otros pasivos financieros	13.2	1.581	274.475	274.475
				Pasivos por impuesto diferidos	14	17.300	18.126	18.126
				Total pasivo no corriente		185.806	361.621	
				PASIVO CORRIENTE:				
				Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	7	22.000	42.875	42.875
				Provisiones	12	42.272	128.666	128.666
				Deudas con entidades de crédito	13.1	230.908	5.072	5.072
				Otros pasivos financieros	13.2	3.349	310	310
				Deudas con empresas asociadas corto plazo	9	208.493	221.421	221.421
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	14	16.900	17.569	17.569
				Administraciones Públicas acreedoras	9	75.196	73.488	73.488
				Otros pasivos corrientes		599.328	489.351	489.351
				Total pasivo corriente		1.485.770	1.780.981	
				TOTAL PASIVO CORRIENTE Y PASIVO		1.722.022	1.780.981	
				TOTAL ACTIVO		1.722.022	1.780.981	

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2023.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.23	30.06.22 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	15	179.509	388.399
Coste de las ventas	15	(116.773)	(284.296)
Gastos de personal	15	(18.776)	(18.154)
Dotación a la amortización	6	(1.551)	(1.874)
Servicios exteriores	15	(20.689)	(30.325)
Variación de las provisiones de tráfico	15	(577)	750
Otros ingresos de explotación		1.078	1.141
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	26	54
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	(3.880)	3.279
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		65	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		18.432	58.974
Ingresos financieros		5.043	215
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	13 y 15	(16.214)	(11.289)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.008)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(161)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(25)	17
Participación en beneficios (pérdidas) de negocios conjuntos		-	(17)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.228	47.739
Impuesto sobre las ganancias	14	(1.542)	(10.488)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		4.686	37.251
Atribuible a la Sociedad Dominante		4.457	37.294
Atribuible a intereses minoritarios		229	(43)
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):			
Básica	11	0,059	0,501
Diluida	11	0,059	0,501

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

A

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 2023 Y 2022

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.23	30.06.22 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS		4.686	37.251
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)		1.725	-
Por subvenciones, donaciones y legados		1.139	-
Efecto impositivo (Nota 14)		(699)	-
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		6.851	37.251
a) Atribuidos a la entidad dominante		6.622	37.294
b) Atribuidos a socios externos		229	(43)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023 Y 2022

(Miles de Euros)

	Capital social	Pierna de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Acciones propias	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado neto del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (*)	799.886	3.493	5.570	64.920	(40.205)	1.565	5.128	109.039	-	-	1.111	944.496
Aplicación del resultado del ejercicio:												
A reservas:												
Ingresos y gastos reconocidos:	-	-	639	5.347	-	-	96.647	(103.033)	-	-	(63)	37.251
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	-	38	(21.263)	-	-	37.294	-	-	1.426	(21.225)
Otros movimientos (Nota 9)	(13.110)	(3.430)	-	(32.830)	860	-	-	-	-	-	-	(48.510)
Distribución de dividendos	796.776	63	6.209	37.875	(60.608)	1.565	101.770	97.204	-	-	2.084	913.438
Saldo al 30 de junio de 2022 (*)												
Ingresos y gastos reconocidos:	-	-	-	(246)	-	-	-	58.977	-	-	349	59.326
Operaciones con acciones propias:	-	-	-	23.676	(907)	2.303	(24.771)	-	3.669	-	-	(1.152)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	-	3.521	-	-	-	-	-	-	4.877
Distribución de dividendos	(50.001)	63	6.209	61.306	(57.994)	3.868	76.999	96.271	3.669	-	2.863	930.009
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (*)	796.775	63	6.293	61.710	(55.993)	1.275	179.312	4.457	4.980	854	3.072	936.798
Aplicación del resultado del ejercicio:												
A reservas:	-	-	84	763	-	-	35.424	(96.271)	1.311	854	229	6.851
Ingresos y gastos reconocidos:	-	-	-	-	1.454	180	889	4.457	-	-	-	1.069
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	(359)	547	(2.773)	-	-	-	-	-	(1.319)
Pago del plan de incentivos (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	796.775	63	6.293	61.710	(55.993)	1.275	179.312	4.457	4.980	854	3.072	936.798
Saldo al 30 de junio de 2023												

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023 Y 2022

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.23	30.06.22 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		6.228	47.739
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	6	1.551	1.874
Variación de otras provisiones	6, 7 y 12	(6.710)	8.849
Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado		(26)	54
Gastos financieros		16.214	11.289
Ingresos financieros		(5.043)	(215)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	1.008	-
Deterioros y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		-	161
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		25	-
Plan de incentivos	11	-	242
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		(65)	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	3.880	(3.279)
		17.062	66.714
Variación de capital circulante:			
Existencias	9	(70.658)	129.492
Deudores comerciales y otros activos corrientes	10	(10.844)	4.537
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		2.235	(60.449)
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		1.686	(10.697)
Pago impuesto sobre las ganancias		(2.187)	(8.413)
		(62.706)	121.184
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)			
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición/(venta) de activos intangibles y tangibles	6	(978)	(3.948)
Cobros por enajenación de activos intangibles y tangibles	7	602	-
Cobros por enajenación de Inversiones inmobiliarias	7	32.521	-
Cobros por otras inversiones financieras	8	21.415	764
Pagos por otras inversiones financieras	8	(15.271)	-
		38.289	(3.184)
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)			
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros		295.011	67.169
Amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	13	(359.291)	(115.440)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	13 y 16	(9.955)	(11.074)
Cobros por subvenciones		1.204	-
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto		792	(19.842)
Pagos por dividendos		-	(48.510)
		(72.239)	(127.697)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)			
Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		227.532	309.644
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		130.876	299.947

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad Dominante

Neinor Homes, S.A. (también denominada "la Sociedad" o "Sociedad Dominante"), es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Su domicilio social se encuentra en la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya), y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página "web": www.neinorhomes.com 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, para lo cual, se obtuvieron los correspondientes waivers/ aprobaciones de las entidades financieras de las que había recibido algún tipo de financiación para que esta no fuera objeto de cancelación anticipada.

Neinor Homes forma parte del Ibex Medium Cap, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas más importantes después del IBEX 35.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 20 de abril de 2023.

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) n°1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de algunos de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 del Grupo fueron formuladas con fecha 22 de febrero de 2023 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 2022, 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 26 de julio de 2023, 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 2022. 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 2022.

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 2022.



2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

Durante el ejercicio 2023 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:
NIIF 17 - Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos de seguro tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 1 – Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 – Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 – Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre como las entidades deben registrar el impuesto diferido derivado de activos y pasivos que resultan de una única transacción como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 – Contratos de seguros – Aplicación inicial a la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa.	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comiencen el 1 de enero de 2024

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

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

Para las normas que entran en vigor a partir de 2024 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.

2.3 Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022.

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 2023, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas (Notas 7 y 9).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros.
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 6 y 7).
4. El importe de determinadas provisiones y en general, en la determinación de la probabilidad y cuantificación asociada a activos y pasivos contingentes (Nota 12).
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 14).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal (Nota 15.3).

7. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 13).
8. La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 8).
9. El gasto por impuesto sobre Sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en periodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo, y considerando los Grupos Fiscales encabezados por Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U., de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre y en el Régimen Especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, respectivamente, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 14).

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022.

2.4 Activos y pasivos contingentes

En la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha, así como de los pasivos registrados en su cobertura. Durante los seis primeros meses de 2023 no se han producido cambios significativos en la evolución de los litigios o actas fiscales recurridas ni en lo que respecta a jurisprudencia aplicable que implique modificaciones en la evaluación realizada por el Grupo en relación a los mismos al cierre del ejercicio 2022.

Al 30 de junio de 2023, el Grupo tiene prestados avales por importe de 126.737 miles de euros (134.173 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), de los que 57.628 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (59.614 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y 69.109 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (74.559 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad tienen entregado un aval de 3 millones de euros al existir actas en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 14).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2023 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 50.035 miles de euros (30.147 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Asimismo, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado incluye al 30 de junio de 2023 un importe de 20.729 miles de euros (37.416 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

Ni a 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción (Nota 9) se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone

para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 24.685 miles de euros a 30 de junio de 2023 (25.907 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), que difiere de los importes anticipados (Nota 9) como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, no existiendo operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancia en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.6 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

2.7 Importancia relativa

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

2.8 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2022.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiación significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivo no hayan sido incluidas en



el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente, aparte de las operaciones relativas a la entrega de acciones enmarcadas dentro del plan de incentivos a 3 años con vencimiento en diciembre de 2022, liquidado parcialmente en 2023.

2.10 Hechos posteriores

A la fecha de formulación de estos estados financieros resumidos consolidados semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior relevante desde el 30 de junio de 2023.

2.11 Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Existencias (ciclo largo)	802.403	760.957
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25.842	25.807
Total activos corrientes	828.245	786.764
Deudas con entidades de crédito	312.264	115.239
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	30.331	60.863
Otros pasivos corrientes	19.833	16.666
Total pasivos corrientes	362.428	192.768

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 2022.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes. Sin embargo, debemos atender a lo establecido en la Nota 7, donde se explica que el Grupo tiene prevista la venta de las sociedades Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. y Sky Rental Homes, S.L.U., razón por la cual sus activos y pasivos se han considerado a los efectos de clasificación al cumplirse las condiciones para ello de acuerdo con NIIF 5.

Asimismo, con fecha 29 de junio de 2023 la Sociedad Dominante adquiere el 10% de la participación de la sociedad JL Panoramic DV, S.L., siendo el otro socio una sociedad del Grupo Axa, dentro de la estrategia de coinversión recientemente anunciada y de la que esta sociedad es el primer vehículo en la que el grupo ejercerá como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, la concesión de licencias, la comercialización y la construcción. Esta sociedad desarrollará una promoción de residencial en Madrid, habiéndose firmado un contrato de compraventa de un suelo por el Grupo con esta sociedad (Nota 9). La participación registrada tiene la consideración inicialmente de ser una sociedad bajo control conjunto de ambos socios. A 30 de junio, el efecto de presentar dicha participación por puesta en equivalencia es nulo, dado que carecía aun de actividad.

4. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio

Durante el ejercicio 2023, no se han producido pagos de dividendos, si bien está contemplada una política activa para su reparto. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración va a aprobar una propuesta de retribución al accionista de 125 millones de euros de los que 51 millones van a ser con cargo a autocartera. En octubre del presente ejercicio se procederá al pago de 35 millones de euros y entre diciembre de 2023 y abril del 2024 está previsto se abonen 39 millones de euros, contingentes a la consecución del plan de negocio.

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 2022 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos, no habiéndose producido cambios en los criterios de segmentación. A este respecto, a efectos de gestión, el grupo clasifica en el capítulo "Rental" desde el 1 de enero de 2023 tanto lo que ya se incluía en períodos anteriores, esto es, los ingresos derivados de rentas por alquiler y gestión de viviendas y las plusvalías derivadas de la tenencia de dichos activos inmobiliarios que califican como inversiones inmobiliarias y que se valoran a valor razonable, por un lado, como, por otro lado, la desinversión en aquellos activos que el Grupo considera como "Build to Rent" y que mantiene en existencias, que se venden de modo inmediato en el momento de estar en condiciones de entrega sin haber llegado a generar ingresos representativos por rentas en alquiler ni por tanto haber cambiado su clasificación a inversiones inmobiliarias. No existen ventas de activos de estas características en el período comparativo de 2022 clasificados como "Development" que requieran modificación en aras a facilitar la comparación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada si bien si no se han modificado las cifras de inventarios y deuda financiera del balance consolidado asignadas al segmento ya que hasta que se reciben la totalidad de los costes asociados a la promoción todas las existencias se encuentran asignadas al segmento "Development".



Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2023 y 2022 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Development		Rental		Gestión de activos - Servicing y Otros / Corporativo (***)		Legacy		Total Grupo	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Resultados:										
Ventas externas	169.931	376.294	8.793	3.505	-	7.950	785	650	179.509	388.399
Coste de las ventas	(116.183)	(283.734)	-	-	-	-	(590)	(562)	(116.773)	(284.296)
Resultado bruto del segmento	53.748	92.560	8.793	3.505	-	7.950	195	88	62.736	104.103
Gastos de personal	(15.896)	(12.903)	(2.700)	(2.827)	-	(2.423)	-	(1)	(18.596)	(18.154)
Gastos de personal - Incentivos (Notas 9 y 15)	(142)	-	(38)	-	-	-	-	-	(180)	-
Servicios exteriores	(18.890)	(25.302)	(1.207)	(2.249)	(466)	(2.503)	(126)	(271)	(20.689)	(30.325)
Variación de las provisiones de tráfico	(333)	(40)	(244)	(53)	-	843	-	-	(577)	750
Otros ingresos de explotación	998	1.011	24	50	56	80	-	-	1.078	1.141
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	65	-	-	-	-	-	-	-	65	-
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	-	(3.880)	3.279	-	-	-	-	(3.880)	3.279
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	26	-	-	-	-	54	26	54
EBITDA	19.550	55.326	774	1.705	(410)	3.947	69	(130)	19.983	60.848
Resultado neto financiero y otros	(12.214)	(2.047)	(1.344)	(913)	1.354	(8.275)	-	-	(12.204)	(11.235)
Amortización	(1.242)	(1.523)	(65)	(296)	(240)	-	(4)	(55)	(1.551)	(1.874)
Resultado antes de impuestos	6.094	51.756	(635)	496	704	(4.328)	65	(185)	6.228	47.739
Resultado neto financiero y otros (***)	12.214	2.047	1.344	913	(1.354)	8.275	-	-	12.204	11.235
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	3.880	(3.279)	-	-	-	-	3.880	(3.279)
Amortización	1.242	1.523	65	296	240	-	4	55	1.551	1.874
Gastos de personal - Incentivos (Nota 9)	142	-	38	-	-	-	-	-	180	-
Gastos de reestructuración de personal (Nota 13.3)	174	84	5	1	-	851	-	-	179	936
IBIS	882	978	68	76	-	-	4	4	954	1.058
Gastos de crecimiento (Nota 13.4)	596	695	-	-	-	-	-	-	596	695
EBITDA AJUSTADO (*)	21.344	57.083	4.765	(1.497)	(410)	4.798	73	(126)	25.772	60.258
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	(3.880)	3.279	-	-	-	-	(3.880)	3.279
EBITDA excluyendo extraordinarios (**)	21.344	57.083	885	1.782	(410)	4.798	73	(126)	21.892	63.537

(*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección Financiera del Grupo donde ajusta, principalmente, los incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios.

(**) Incluye el cambio de valor de las inversiones inmobiliarias puesta de manifiesto como consecuencia de las valoraciones realizadas por terceros independientes (Nota 7).

(***) En la línea "Corporativo" se incluyen los gastos financieros derivados del bono cancelado y los ingresos financieros de las recompras (Nota 13).

(****) Incluye bajo el segmento "Development" un importe de 8.535 miles de euros a 30 de junio de 2023 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (3.508 miles de euros a 30 de junio de 2022), con un coste de ventas de 5.083 miles de euros (3.385 miles de euros a 30 de junio de 2022).

Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

	Development		Rental		Gestión de activos – Servicing		Otros / Corporativo		Legacy		Total Grupo	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Balance de situación:												
Activos no corrientes	30.421	26.740	79.562	149.224	-	-	116.959	118.388	100	859	227.042	295.211
Activos corrientes	1.290.263	1.204.967	68.473	33.115	-	75	132.476	243.863	3.768	3.750	1.494.980	1.485.770
Total activo	1.320.684	1.231.707	148.035	182.339	-	75	249.435	362.251	3.868	4.609	1.722.022	1.780.981
Deuda con entidades de crédito no corriente	-	-	22.962	48.339	-	-	141.523	20.022	-	-	164.485	68.361
Deuda con entidades de crédito corriente	213.644	110.686	23.239	17.945	-	-	16.025	35	-	-	252.908	128.666
Otros pasivos no corrientes	12.930	8.807	5.544	11.642	-	-	2.937	272.811	-	-	21.411	293.260
Otros pasivos corrientes	338.971	345.953	4.523	3.910	-	1.257	2.430	9.190	496	375	346.420	360.685
Total pasivo	565.545	465.446	56.268	81.836	-	1.257	162.915	302.058	496	375	785.224	850.972

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

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023

	Miles de Euros			
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8.358	3.746	-	12.104
Adiciones	592	36	-	628
Bajas	(1.214)	(132)	-	(1.346)
Saldos al 30 de junio de 2023	7.736	3.650	-	11.386
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(3.462)	(1.408)	-	(4.870)
Dotaciones	(538)	(191)	-	(729)
Bajas	848	107	-	955
Saldos al 30 de junio de 2023	(3.152)	(1.492)	-	(4.644)
Deterioro de valor				
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(590)	-	-	(590)
Saldos al 30 de junio de 2023	(590)	-	-	(590)
Saldos netos al 30 de junio de 2023	3.994	2.158	-	6.152

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 2023 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 2.506 miles de euros (1.695 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido al ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2022	143.669
Adiciones	11
Retiros	-
Traspasos	(66.149)
Variaciones en el valor razonable	(3.880)
Saldo al 30 de junio de 2023	73.651

El 20 de junio de 2023, el Grupo ha llegado a un acuerdo con Melca Investments 2023, S.L. para la venta de las sociedades Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. y Sky Rental Homes Propco, S.L.U., sociedades tenedoras de dos inversiones inmobiliarias. La venta de estas sociedades está sujeta a la entrega del bien en ciertas condiciones formales que dependen del propio Grupo y de un trámite necesario pero que no impide su venta en el plazo comprometido, si bien, es condición suspensiva para el cierre de la operación, que por tanto como muy tarde se espera sea efectiva en septiembre de 2023. Como consecuencia de esto, a 30 de junio de 2023, estas inversiones inmobiliarias han sido reclasificadas al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta". Asimismo, esta inversión inmobiliaria ha sido valorada a valor razonable.

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

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 ascienden a 1.838 y 2.154 miles de euros. Adicionalmente, existen ingresos ligados a la actividad "Rental" en concepto de servicios prestados por Renta Garantizada, S.A. por importe de 1.495 miles de euros a 30 de junio de 2023 (1.351 miles de euros a 30 de junio de 2022).

A 30 de junio de 2023 la totalidad de las inversiones inmobiliarias han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por los valoradores Savills Aguirre Newman Valoración y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 73.651 miles de euros.

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	(5.380)	5.990	685	(650)	3.350	(3.295)

En enero de 2023, el Grupo ha formalizado la venta de la promoción Hacienda Homes destinada al alquiler a un tercero, registrada a cierre del ejercicio 2022 bajo el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" por un importe de 32.561 miles de euros, que equivalía a su valor de mercado.

A 30 de junio de 2023, el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" contiene en su práctica totalidad los 2 activos inmobiliarios de Sky Homes. A 31 de diciembre de 2022, se correspondía con los activos de Hacienda Homes antes mencionados.

8. Activos financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros			
	30.06.2023		31.12.2022	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	7.207	620	7.183	285
Derivados	16.446	-	14.864	-
Imposiciones a plazo fijo	-	777	-	14.744
Créditos	9.567	5.420	6.479	1.184
Fianzas y depósitos constituidos	991	1.453	1.049	1.337
Total	34.211	8.270	29.575	17.550

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones el grupo contrató dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2% en el ejercicio 2022. Mediante esta operación, el Grupo pagará una prima y, en consecuencia, cuenta con el derecho a recibir liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida. Durante este ejercicio, el Grupo ha modificado estos dos contratos para contratar un tercer contrato derivado (Nota 13).

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

Las características de los contratos derivados a 30 de junio de 2023 son las siguientes:

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocial	Vencimiento (*)	Ineficacia registrada en Resultados	Valor razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	34.000.000	31/03/2025	-	2.441	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	83.500.000	31/08/2026	-	4.033	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	167.000.000	31/08/2027	-	9.972	-

9. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Terrenos y solares	511.705	533.294
Promociones en curso	525.147	455.785
Inmuebles terminados	175.388	153.580
Anticipos a proveedores	467	541
Menos - Pérdidas por deterioro	(12.942)	(14.093)
	1.199.765	1.129.107

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 3.767 miles de euros (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se activaron intereses financieros por importe de 4.288 miles de euros)

Las adiciones del ejercicio 2023 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la construcción por importe de 196,1 millones de euros (313 millones de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022). Durante el ejercicio 2023 se han producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 6,8 millones de euros (116 millones de euros durante el 2022).

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2023 recoge un importe de 52 millones de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos (83 millones de euros al 31 de diciembre de 2022).

Por otro lado, en el ejercicio 2023 el Grupo ha entregado principalmente 4 nuevas promociones en Andalucía (Marbella- Artola Homes II, Málaga – Serena Homes Fase 1C, Málaga-Atria Homes y Córdoba - Almogavar Homes), 3 en Guadalajara (Azuqueca de Henares – Azuqueca Homes, Alovera - Dahlia Homes y Guadalajara - Style Homes III) y 1 en Valencia (Valencia – Pobla Nova Homes II), y tiene 59 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al 30 de junio de 2023.

Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2023, el Grupo ha formalizado la venta de la promoción Europa Homes (Nota 5) a la Sociedad Magno SS01, S.L.U. (sociedad que tiene por socios últimos a DeA y Harrison Street) por un importe de 53.902 miles de euros, de los que 5.460 miles de euros han sido cobrados a la fecha actual (incluye

el IVA), siendo el valor contable de la promoción de unos 40 millones de euros aproximadamente. Se trataba de una promoción destinada al alquiler residencial que por tanto se categoriza de acuerdo a la Nota 5 como "Build to Rent" que se asignará al segmento "Rental". La venta tendrá su pleno reflejo en el momento en que pueda considerarse que ha tenido lugar la plena transmisión de riesgos y beneficios asociada al activo por parte del Grupo, una vez quede constatada la sustancia de la transacción por la evidencia de la intención del comprador al pago, más allá de una cantidad testimonial, como señalada la NIIF 15, con el desembolso adicional de una parte significativa del precio. La deuda financiera asociada es de 17 millones de euros, que será cancelada.

Adicionalmente, con fecha 29 de junio de 2023 se ha firmado por una sociedad del Grupo Neinor y la sociedad JL Panoramic DV, S.L., en la que participa la Sociedad Dominante en un 10% desde esa fecha, un acuerdo privado de compraventa sobre unas fincas en Madrid, que queda sujeto al cumplimiento de condiciones suspensivas de naturaleza urbanística antes del 31 de marzo de 2024 para su perfeccionamiento y por tanto, cierre de la operación con la transmisión de la propiedad jurídica de las fincas en las condiciones estipuladas. A 30 de junio de 2023, no se ha registrado la venta al no cumplirse las condiciones establecidas para ello en la norma contable.

Al 30 de junio de 2023 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto con un coste neto de 1.195 millones de euros correspondientes a activos clasificados como "Development" (1.125 millones de euros a 31 de diciembre de 2022) y 4 millones de euros relativos a activos "Legacy" (4 millones de euros al 31 de diciembre de 2022). Asimismo, a 30 de junio de 2023, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por un importe de 467 miles de euros, netos de deterioro, correspondiéndose con activos que están clasificados como "Development" y estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito (541 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

Al 30 de junio de 2023 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 651 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 13) (520 millones de euros al 31 de diciembre de 2022).

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen compromisos de venta de solares a excepción de lo descrito en la Nota 3.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa, ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 70.888 y 68.522 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.



El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso. El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31.12.2021	19.719
Dotaciones	-
Reversiones	(5.626)
Saldo a 31.12.2022	14.093
Dotaciones	
Reversiones	(2.051)
Saldo a 30.06.2023	12.042

A 30 de junio de 2023 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por experto independiente. El valor neto de realización otorgado por los valoradores Savills Aguirre Newman Valoración y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory S.A., a los activos Development propiedad del Grupo asciende a 1.539 millones de euros a dicha fecha.

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

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("Development") y su valor neto contable a 30 de junio de 2023 se verían afectadas estimativamente del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	+1%	-1%	+1%	-1%	+5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(44.925)	35.960	22.626	(34.019)	134.903	(148.344)
Variación de valor neto contable (*)	(7.455)	89	316	(5.466)	2.442	(31.106)

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

Realizándose este ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/ 5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería una reducción de 34.019 miles de euros y 148.344 miles de euros, y supondría un efecto, aproximado, de 5.466 y 31.106 miles de euros 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	
	30.06.2023	31.12.2022
Clientes y efectos comerciales a cobrar	16.002	11.561
Deudores Varios - Anticipos de acreedores	12.776	12.345
Deudores Varios - Prestación de servicios	34	53
Deudores Varios – Personal	9	1
Otros	25.842	25.779
Deterioro	(238)	(43)
Total	54.425	49.696

El epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” incluye dentro de este epígrafe saldos deudores relativos a la retasación de obras de urbanización llevadas a cabo en el Sector Playa de Almenara por importe de 3.174 miles de euros y existiendo saldos deudores con partes vinculadas por importe de 9.211 miles de euros (Nota 16).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (Notas 15.1) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios por escrituraciones y gestión de impuestos de viviendas, así como de comercialización de promociones que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2023 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 12.776 miles de euros, importe que incluye 5.348 miles de euros de anticipos entregados a agentes de la propiedad inmobiliaria que han intervenido en la formalización de los contratos de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (12.345 y 5.400 miles de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2022).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluye a 30 de junio de 2023, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad dependiente Neinor Península, S.L.U. (antes, Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.) Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.416 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. Estos importes se encuentran garantizados con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al saldo deudor registrado. El Grupo mantiene registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega del indicado suelo por la contraparte, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación consolidado.

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

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

Concepto	Importe a 30.06.2023	Pérdida estimada (%) (*)	Pérdida estimada a 30.06.2023	Importe neto a 30.06.2023
Activos financieros corrientes y no corrientes (Nota 8)	43.584	0%-3%	(1.103)	42.481
Anticipos a proveedores (Nota 9)	481	0%-3%	(14)	467
Anticipos a acreedores (Nota 10)	13.171	3%	(395)	12.776
Otras cuentas por cobrar (Nota 10)	41.984	0%-3%	(335)	41.649
Tesorería	130.980	0% - 0,06%	(104)	130.876
TOTAL	230.200		(1.951)	228.249

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

Una reversión estimada de 1.536 miles de euros ha sido abonada con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada. La pérdida esperada por importe de 1.951 miles de euros se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del estado de situación financiero resumido consolidado.

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

11. Capital y reservas

11.1 Capital social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto resumido a 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

El 30 de mayo de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 13.110 miles de euros, mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones. Con posterioridad, el 26 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de una segunda reducción de capital en la cuantía de 50.001 miles de euros, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones.

Al 30 de junio de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.988.642 acciones de 9,211 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (79.988.642 acciones de 9,211 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2022), de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.23		31.12.22	
	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	27,67	203.866	27,67	203.866
Stoneshield Holding S.A.R.L.	22,67	167.027	22,67	167.027
Adar Capital Partners Ltd	12,69	93.497	12,69	93.497
Bank of Montreal	4,79	35.291	4,79	35.291
Resto de Bolsa	32,18	237.094	32,18	237.094
	100,00	736.775	100,00	736.775

11.2 Beneficio/Pérdida por acción

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

De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	30.06.23	30.06.22
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	4.457	37.294
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	75.974	74.509
Beneficio / (Pérdida) básica por acciones (euros)	0,059	0,501

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

Al 30 de junio de 2023 y al 30 de junio de 2022, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica por acción dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo.

11.3 Acciones propias y reservas

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

Desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un millón acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 10 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con "JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A.U.". Del mismo modo, desde el 17 de septiembre de 2021 y por un periodo de 1 año, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de 2,5 millones de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 30 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliario, S.V., S.A.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo inició un programa de recompra de acciones para la reducción del capital social vía amortización de acciones propias y llevar a cabo una distribución de dividendos (Nota 4).

A 30 de junio de 2023, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 5.482.731 títulos (Nota 9.1) (5.659.426 títulos a 31 de diciembre de 2022). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 10,21 euros a 30 de junio de 2023 (10,25 euros a 31 de diciembre de 2022).

En abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estimó oscilaría en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extendía hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios son consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que han sido expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar viene determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. Durante el 2022, ha vencido el citado plan de incentivos y se ha producido la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros, sin que tenga efecto patrimonial. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. En relación a este plan de incentivos, se espera que se produzca el pago del importe restante que asciende a 2,9 millones de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes, de acuerdo a las condiciones del plan.

Durante este ejercicio 2023, el Grupo ha aprobado un nuevo plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de 17 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2025 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Las dos métricas de medición de cumplimiento del plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como dividendos repartidos, reducción de capital social y cancelación de autocartera por Neinor Homes, S.A., todos ellos alineados con el plan estratégico 2023-2027, siendo necesario el cumplimiento mínimo del 85% para tener derecho al incentivo. No se ha registrado importe alguno como coste al ser insignificante el importe devengado al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 en relación a este nuevo plan.

12. Provisiones

12.1 Provisiones corrientes

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11.655	44.393	56.048
Dotaciones netas	9.147	3.771	12.918
Aplicaciones	(7.023)	(19.068)	(26.091)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13.779	29.096	42.875
Dotaciones netas	2.895	3.656	6.551
Aplicaciones	(3.014)	(4.140)	(7.154)
Saldo al 30 de junio de 2023	13.660	28.612	42.272

El capítulo "Para Impuestos" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas con relación a los impuestos devengados y que al cierre se encuentran pendientes de liquidar (principalmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles) así como la provisión correspondiente al IVA no deducible en virtud de la aplicación de la regla de prorrata y pendiente de regularizar.

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

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, 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 2023 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 17.121 miles de euros (14.623 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), Al 30 de junio de 2023, y en relación con el resto de litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 3.479 miles de euros en el pasivo del estado de situación financiera resumido consolidado, correspondiente a los considerados como probables (3.337 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) mientras que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos.



13. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Préstamos hipotecarios (*)	25.774	48.339
Otros créditos (*)	138.711	20.022
Total a largo plazo	164.485	68.361
Deudas con entidades de crédito a corto plazo:		
Deuda por intereses	3.056	625
Préstamos hipotecarios (*)	233.770	128.029
Líneas de IVA	-	-
Otros créditos (*)	16.082	12
Total a corto plazo	252.908	128.666

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 6.372 miles de euros (4.998 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

Ejercicio 2023

Vencimientos previstos:	30.06.2023
2023	174.919
2024	55.954
2025	94.133
2026 y siguientes	92.387
Total por vencimiento	417.393

Ejercicio 2022

Vencimientos previstos:	31.12.2022
2023	98.139
2024	40.061
2025	14.591
2026 y siguientes	44.236
Total por vencimiento	197.027

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior por importe de 259.544 miles de euros al 30 de junio de 2023 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose los citados activos inmobiliarios en garantía de la devolución de los mismos (176.638 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2023 y 2056.

Concretamente, el Grupo ha contratado 14 nuevos préstamos hipotecarios durante el primer semestre de 2023 de los que se ha dispuesto un importe de 30.825 miles de euros. Adicionalmente, no se ha ampliado el límite y vencimiento de ninguno de los préstamos contratados durante ejercicios anteriores.

Al 30 de junio de 2023, el principal préstamo hipotecario del Grupo se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “SAREB”) cuyo coste amortizado asciende a 48.013 miles de euros. Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en el registro mercantil de la fusión, acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión hubiera sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2023	10.854
31 de julio de 2024	13.567
31 de julio de 2025	13.569
Total	37.989

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

Con fecha 16 de diciembre de 2021 se otorgó un préstamo hipotecario por parte de Natixis, S.A. Sucursal en España, Natixis Assurances Investments in Real Assets-Real Estate Compartment, Novo Banco, S.A. Succursale Luxembourg y BNP Paribas European real Estate Debt Fund II, a las sociedades del Grupo Neinor Península S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un importe total de 100 millones de euros, para la financiación de los costes de construcción de promociones que se destinarán a la línea de negocio de alquiler, habiéndose constituido para la firma del contrato derecho real de prenda de primer rango sobre la totalidad de los derechos de crédito relativos a la cuenta bancaria abierta para dicha financiación y sobre los derechos de crédito que pudieran surgir de algunos de los contratos relacionados con la construcción de las promociones. El préstamo, que tiene una duración inicial de 3,25 años, devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial, habiéndose fijado un compromiso de cumplimiento del ratio denominado “Ratio LTC”, entendido como el cociente entre los importes dispuestos del préstamo sobre los costes de construcción de las promociones financiadas, el cual debe de ser inferior al 55%, así como compromisos de cumplimiento del ratio denominado “Ratio LTV”, entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el valor de mercado de los inmuebles, tanto en relación a los activos y la deuda global del Grupo como en relación a los activos relacionados con el préstamo y la deuda vinculada a estos, los cual deben ser inferiores al 40% y al 60%, respectivamente. El vencimiento del préstamo podrá ser objeto de extensión por un plazo adicional de



1,25 años, con una ligera reducción del diferencial asociado a la financiación, si bien ello está supeditado al cumplimiento de una serie de covenants y formalización de garantías adicionales. A 30 de junio de 2023, se ha dispuesto un importe de 27.008 miles de euros (a 31 de diciembre de 2022 no se había producido la disposición de ningún saldo). Antes de que se haya producido la primera disposición se han constituido hipotecas inmobiliarias de primer rango sobre los activos financiados y las sociedades dependientes del Grupo beneficiarias de la financiación. Asimismo, también se ha formalizado un contrato marco de operaciones financieras que da cobertura en forma de "CAP" sobre el tipo de interés asociado al 75% de la financiación (Nota 8).

Por último, con fecha 16 de marzo de 2023, y como consecuencia de la cancelación del bono que se explica más adelante, la Sociedad Dominante ha suscrito un contrato de financiación por importe de 140 millones de euros con varias entidades financieras, el cual se encuentra garantizado por varias sociedades del Grupo (Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U.). Este préstamo se pagará en dos cuotas idénticas una en el ejercicio 2025 y otra en el ejercicio 2026. El tipo de interés devengado por este préstamo será el Euribor aplicable más un margen.

Factoring

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 2023, el límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un 40%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) (este también es aplicable al contrato de financiación suscrito en el presente ejercicio por la Sociedad Dominante) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.
- En cuanto al nuevo contrato de financiación suscrito por la Sociedad Dominante, también se recoge que el Grupo debe cumplir con un importe de caja mínima y una valoración neta de los activos superior a 600 millones de euros.

El Grupo no incumple con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022. Asimismo, el Grupo espera cumplir con los covenants al 31 de diciembre de 2023.

Otros

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 53.927 miles de euros a 30 de junio de 2023, cuyo límite asciende a 116.737 miles de euros a dicha fecha.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2023 y 2022 asciende a 4,00% y 2,57%, aproximada y respectivamente. Si bien, si tenemos en cuenta los derivados contratados por el Grupo (Nota 8) este coste medio de la deuda se vería reducido de forma relevante.

13.2 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podrán ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros, quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devenguen un tipo de interés fijo anual del 4,5%, pagadero semestralmente. A 30 de junio de 2023 los gastos financieros asociados al bono han ascendido a 3,1 millones de euros (6,8 millones a 30 de junio de 2022). Los bonos, que fueron admitidos a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda, estaban garantizados por el emisor (Neinor Homes, S.A.) y algunas de sus sociedades dependientes (Neinor Peninsula, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U.) que actuaban como garantes y sobre las que fueron constituidas prendas en relación a sus acciones/participaciones, así como prendas sobre los saldos deudores intragrupo (en su caso) que le eran adeudados al emisor o a las sociedades garantes. El Grupo utilizó o estaba previsto utilizará (en el caso de la línea de negocio de alquiler de viviendas) los fondos de la emisión para:

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

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

Asimismo, y en relación con la emisión de los bonos, con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving por un importe de hasta 50 millones de euros, que tendría asimismo como vencimiento el año 2026, habiéndose establecido las mismas garantías descritas para los bonos. La línea de crédito, que se destinó al circulante y a fines corporativos generales, devengaba un tipo de interés Euribor más un diferencial que se establecerá dentro de un rango del 2,5% al 3,25% en función del "Ratio LTV", no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2022. Esta línea de crédito ha sido objeto de cancelación este año junto con la recompra del importe nominal restante de los bonos.



Durante el ejercicio 2022, la Sociedad Dominante llevó a cabo varias recompras de bonos por un importe aproximado de 25 millones de euros. Estas recompras de bonos supusieron un ingreso financiero en el segundo semestre de 2022. En este periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante ha procedido a la recompra del importe restante del bono por un importe de 275.220 miles de euros. Estas recompras ha supuesto un ingreso financiero bruto de 7.354 miles de euros (3.637 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), que se presentan netos de todos los gastos de la descapitalización realizada, lo que supone un ingreso neto por importe de 4.142 miles de euros registrado dentro del epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2022 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2023 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 2023 se registra en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Saldos mantenidos con la Administración Pública

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

	Miles de Euros							
	30.06.23				31.12.22			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes						
Hacienda pública por IVA	-	12.452	-	10.429	-	8.023	-	11.597
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	10.664	-	5.119	-	12.090	-	3.232
Hacienda pública por IRPF	-	2.211	-	538	-	-	-	1.859
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	814	-	-	-	881
Activos por impuesto diferido	92.554	-	-	-	94.773	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	17.330	-	-	-	18.126	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	903	-	-	-	-	-	-
	92.554	26.230	17.330	16.900	94.773	20.113	18.126	17.569

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse el régimen de prorrateo 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 prorrateo general sobre los gastos comunes.

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

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

Durante el mes de enero de 2019 le fueron comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros, registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Si bien, durante el mes de febrero de 2019 se presentó un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, evaluaron el pago de estos importes como probable al existir acta en firme al respecto, por lo que a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del estado de situación financiera resumido consolidado. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, que no se encuentran provisionadas, considerándose que el recurso administrativo presentado por el Grupo tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se ha visto asimismo refrendado por los asesores fiscales externos del Grupo.

Por otro lado, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende a 2.171 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT") en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (614 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros), que ya fueron abonado. Por otra parte, la AEAT planteó asimismo en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 por dicha sociedad (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades. Quabit Inmobiliaria, S.A. presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC), recibiendo en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Contra la citada Sentencia, la Sociedad presentó recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Con fecha 23 de diciembre de 2022, la Sociedad recibió notificación de resolución desestimatoria del Tribunal Supremo. Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad ha presentado Incidente de nulidad de actuaciones.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección. A este respecto, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo y la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 no computará a efectos de los plazos de prescripción establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por lo que los plazos habituales de prescripción se vieron ampliados en 78 días adicionales.

Activos por impuesto diferido

En ejercicios anteriores, el Grupo realizó una evaluación y en concreto para la sociedad Neinor Sur, S.A.U., se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitirán la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente. A este respecto esta sociedad ha conseguido obtener durante el ejercicio 2023 un resultado de explotación positivo y el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado, existiendo una adecuada visibilidad sobre la cifra de ventas de los próximos tres ejercicios de acuerdo con los grados de preventas alcanzados en las promociones en desarrollo. Asimismo, durante el ejercicio 2020, el Grupo consideró que para la sociedad Neinor Works, S.L.U. se encontraba razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente, habiéndose obtenido un resultado positivo antes de impuestos positivo, derivado de actividad de gestión y supervisión de la construcción de 6 de las promociones del Grupo. Del mismo modo, durante el ejercicio 2022 el Grupo consideró para la sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. la obtención beneficios fiscales futuros que

permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente. A este respecto, esta sociedad ha conseguido obtener durante el ejercicio el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 un resultado de explotación positivo y el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado, existiendo una adecuada visibilidad sobre la cifra de ventas de los próximos tres ejercicios de acuerdo con los grados de preventas alcanzados en las promociones en desarrollo.

Por el contrario, en relación a otras sociedades dependientes del Grupo se ha tomado en consideración que sus resultados de explotación son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de "legacy" de sus activos y, por tanto, la obtención de ganancias futuras no se encuentra lo suficientemente contrastada, dando lugar a que se mantenga el criterio seguido hasta el momento y se estime razonable no registrar activos diferidos de estas sociedades, dado que su recuperabilidad no se encuentra razonablemente asegurada.

Por otro lado, y como consecuencia del proceso de asignación del precio de compra ligado a la combinación de negocios de Quabit Inmobiliaria, S.A. se identificaron activos por impuesto diferido ligados a dicha operación por importe de 68 millones de euros, de los que 12,4 millones de euros se correspondían con bases imponibles negativas, que fueron registrados al determinarse como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitirán su compensación.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el importe registrado en el epígrafe activos por impuesto diferido asciende a 92.554 miles de euros (94.773 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). Dicha activación ha sido revisada considerando el impacto en la valoración de los activos por impuesto diferido tomando el escenario más probable (Notas 7 y 9) en base a las previsiones contenidas en el plan estratégico 2023-2027. No hay aspectos contenidos en el nuevo plan estratégico que tenga un efecto en recuperación de créditos fiscales registrados en tiempo y forma considerando las limitaciones temporales y cuantitativas establecidas en las correspondientes normativas fiscales de aplicación.

Otros aspectos fiscales

En marzo de 2022, la OCDE aprobó un mecanismo impositivo internacional denominado Pilar 2 mediante el cual las compañías multinacionales con ingresos por encima de 750 millones de euros deben pagar impuestos de, al menos, un 15% sobre los ingresos generados en cada una de las distintas jurisdicciones en las que operen. A la fecha actual la correspondiente normativa española para implementar el Pilar 2 está en proceso de desarrollo, siendo en principio de aplicación al Grupo que tributa en dos jurisdicciones en territorio español, estatal y foral. Como excepción, a la norma general, el regulador en materia de normas internacionales de contabilidad ha aprobado que una entidad no reconocerá ni desglosará información sobre los impuestos diferidos de activo y pasivo relacionados con el Pilar, 2, en el ejercicio 2023. El Grupo Neinor Homes, en relación a lo indicado desglosa este aspecto.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios+

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



15.2 Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	30.06.23	30.06.22
Terrenos y solares	5.083	3.814
Promociones en curso y edificios terminados	111.690	280.482
Coste de ventas	116.773	284.296

15.3 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.23	30.06.22
Sueldos, salarios y asimilados	14.915	13.709
Indemnizaciones	179	1.160
Seguridad Social	3.409	3.004
Otros gastos sociales	273	281
Total	18.776	18.154

El número medio de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 194 y 31 personas respectivamente (136 y 33 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022) siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 para Neinor Homes, el siguiente:

	30.06.23			30.06.22		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	91	130	221	95	135	230
Titulados medios	39	26	65	42	31	73
Total	130	156	286	137	166	303

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 y 2, respectivamente.

15.4 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	30.06.23	30.06.22
Arrendamientos y cánones	2.844	1.622
Reparaciones y conservación	936	716
Servicios profesionales independientes	7.118	15.888
Transportes	-	3
Primas de seguros	779	703
Servicios bancarios	634	785
Publicidad y comercialización	1.568	1.659
Suministros	1.163	828
Otros servicios exteriores	3.045	3.083
Tributos (Nota 10)	2.602	5.038
Total	20.689	30.325

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, principalmente, las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas, el cual asciende a 3,8 millones de euros a 30 de junio de 2023 (12,3 millones de euros a 30 de junio de 2022).

Adicionalmente, bajo el capítulo "Tributos" se incluye entre otros el gasto por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el cual asciende a 1.821 miles de euros a 30 de junio de 2023 (2,2 millones de euros a 30 de junio de 2022).

15.5 Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros – Ingreso/ (gasto)	
	30.06.23	30.06.22
Variación de las provisiones de tráfico – Otros		
Otras provisiones comerciales (Nota 10)	(577)	750
Total variación de las provisiones de tráfico	(577)	750

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 "1810 Capital Investments, S.L.", "Global Hespérides, S.L.", "Rayet Medio Ambiente, S.L.", "Banco Santander S.A.", "Grupo Rayet, S.A.", "Sistemas Integrales Cualificados, S.L.", "UTE I-15" y "Editorial Nueva Alcarria, S.L.", por su vinculación a los administradores /altos directivos 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 2023 y 2022 adjunta es el siguiente:

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2023	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovevisionamientos (Nota 13.2)	Servicios exteriores (Nota 13.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
Sociedades asociadas						
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	34	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	21	5.452
Santander Lease, S.A.	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	46	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	146	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	300	-
UTE I-15 Alovera	6.192	-	18	2.057	-	-
Total	6.192	-	52	2.057	513	5.452

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2022	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovevisionamientos (Nota 13.2)	Servicios exteriores (Nota 13.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
Sociedades asociadas						
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	8	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	130	826
Santander Lease, S.A.	365	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	40	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	4	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	141	-	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	6	-
UTE I-15 Alovera	6.140	-	-	1.134	-	-
Total	6.505	-	8	1.275	180	826

El desglose de las operaciones realizadas es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.
- Las ventas y compras realizadas a una sociedad vinculada.

Las referidas operaciones con vinculadas han sido realizadas en condiciones de mercado. No existen compromisos ni garantías con entidades vinculadas, adicionales a las previamente desglosadas en esta nota o en la Nota 11 en relación con la deuda financiera.

Adicionalmente, debe considerarse lo explicado en relación al acuerdo de venta con la sociedad participada JL Panoramic DV, S.L., según se describe en la Nota 9.

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

30 de junio 2023

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar (Nota 10)	Anticipos a proveedores
Sociedades asociadas y Joint-ventures (*)									
Alboraya Marina Nova, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	7.215	-	-	9	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	1.630	-	-	-	-
Masia del Monte Sano, S.L.	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Total asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	78	8.845	-	-	9	-
Otras sociedades vinculadas-									
Banco Santander, S.A.	35.143	50.000	45.843	-	-	10	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	459	-	-	-	24	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	-	531	-	830	2	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	585	126	4	-	-
UTE 15-ALOVERA	-	-	-	-	903	-	737	9.208	1.864
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	400	-	-	3	-	-
Restablo Inversiones S.L.	-	-	-	6	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	-	61	-	-
Sistemas Integrales Cualificados	-	-	-	-	-	-	2	-	-
Global Henares, S.L.	-	-	-	-	-	-	13	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Total vinculadas	35.143	50.000	45.843	865	2.020	136	1.649	9.235	1.864
Total	35.143	50.000	45.843	943	10.865	136	1.649	9.244	1.864

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria S.A., el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L., Programa de Actuación de Baleares, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste de 574 miles de euros al 30 de junio de 2023.



31 de diciembre de 2022

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar	Anticipos a proveedores
Sociedades asociadas y Joint-ventures (*)									
Alboraya Marina Nova, S.L.	-	-	-	-	-	7.217	-	9	-
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	-	1.596	-	6	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Masia del Monte Sano, S.L.	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Total asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	78	-	8.813	-	15	-
Otras sociedades vinculadas-									
Banco Santander, S.A.	44.983	20.000	22.024	-	-	10	-	-	190
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	278	-	-	-	25	-
Aquila Lux S.V. S.A.R.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	-	533	-	1.333	2	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	585	126	20	-	-
UTE 15-ALOVERA	-	-	-	-	926	593	69	4.759	1.864
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-	11	-	-
Restablo Inversiones S.L.	-	-	-	6	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	-	61	-	-
Sistemas Integrales Cualificados	-	-	-	-	-	-	7	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Total vinculadas	44.983	20.000	22.024	284	2.044	729	1.501	4.787	2.054
Total	44.983	20.000	22.024	362	2.044	9.542	1.501	4.802	2.054

Con fecha 29 de junio de 2021 se prevendieron a la sociedad vinculada Global Hespérides, S.L. 72 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligadas a 5 promociones en curso y cuyas entregas tendrán lugar separadamente entre el último trimestre del ejercicio 2020 y finales de 2023, de las sociedades Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un precio total de 20 millones de euros. El precio de la compraventa engloba como contraprestaciones tanto la entrega de las unidades referidas como la obligación de prestar, por un periodo de 3 años desde la entrega, un servicio de gestión de estos activos, remunerado de acuerdo a un precio de mercado, y que incluye, entre otros, la búsqueda de inquilinos, la gestión de los contratos de arrendamiento o la administración de las incidencias relacionadas con estas unidades, siendo garantizado por Grupo Neinor Homes a la entidad vinculada un rendimiento de mercado sobre la superficie bruta alquilable, que en caso de no ser alcanzada, deberá ser objeto de compensación. En este mismo sentido, en diciembre de 2020 el Grupo firmó una adenda a dicho contrato, prevendiéndose con carácter adicional otras 10 viviendas correspondientes a una de las promociones. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023, no se ha entregado la promoción restante, estimándose que la entrega se realice a cierre del presente ejercicio. A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los anticipos recibidos ascienden al 30% del precio restante de la transacción.

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 30 de junio de 2023 los Administradores de la Sociedad Dominante, han recibido una retribución fija y variable por su condición de administrador por importe de 1.401 miles de euros (2.981 miles de euros en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio 2022), 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 2023 y a 30 de junio de 2022). Adicionalmente, el Grupo no ha registrado gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (ningún gasto a 30 de junio de 2022) en concepto de planes de incentivos para la Dirección ya que durante el ejercicio 2023 no se ha devengado ningún gasto en concepto de bonus (tampoco a 30 de junio de 2022).

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2023 asciende a 114 miles de euros (165 miles de euros en el ejercicio 2022).

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 2022 y 2021, 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					
		30.06.23			30.06.22		
30.06.23	30.06.22	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones devengadas	Total
6	6	4.205	-	4.205	2.812	-	2.812

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección excepto por lo indicado en la Nota 11.3.

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 30 de Junio de 2023

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

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

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

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 por un importe nominal total de 300 millones de euros. Los bonos, que fueron admitidos a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda, se encontraban garantizados por el emisor (Neinor Homes, S.A.) y algunas de sus sociedades dependientes (Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.).

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. Tanto Neinor Península S.L.U. como las Sociedades absorbidas son sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se llevó a cabo mediante la absorción de las Sociedades Absorbidas por Neinor Península, S.L.U., con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que adquirió, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades absorbidas. El objetivo último de la fusión fue racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2020, con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos consolidados, esta fusión no tuvo efecto alguno, al tratarse de una reestructuración societaria.

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. La aportación del Patrimonio Escindido a Neinor Homes, S.A. es la escisión parcial de Neinor Península S.L.U., sin extinción de esta. A efectos consolidados, esta escisión supuso una reclasificación por importe de 23.676 miles de euros entre reservas de sociedades consolidadas por integración global a reservas de la sociedad dominante.

Con fecha 8 de septiembre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L. constituyó una compañía mercantil unipersonal de responsabilidad limitada denominada Sky Rental Homes Propco, S.L.U. Asimismo, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Neinor Homes, S.A. constituyó la sociedad Rental Homes Holdco, S.L.. Adicionalmente, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L. constituyó las siguientes sociedades: Europa Rental Homes PropCo, S.L., Sky Coliving Homes Propco, S.L. y Rental Homes NX Propco, S.L. El objeto social de estas sociedades, a excepción de Sky Rental Homes Propco S.L.U., que únicamente se dedicará al arrendamiento de inmuebles, es el arrendamiento por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler. Asimismo, la sociedad Sky Coliving Homes Propco, S.L. también se dedicará a la explotación directa o indirecta de bienes inmuebles de su propiedad para destinarlos a alojamientos compartidos en favor de terceros (coliving), así como la prestación de servicios complementarios a los huéspedes y usuarios de los referidos alojamientos. El capital social de todas estas Sociedades ha quedado constituido en 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.

En este primer semestre de 2023 la Compañía ha aprobado un nuevo plan estratégico basado en dos pilares fundamentales: un aumento de la retribución al accionista y la co-inversión.

En este ejercicio 2023, la Sociedad Dominante ha procedido a la recompra de 275.220 miles de euros del bono emitido, que junto con las recompras llevadas a cabo en el 2.022 por un importe aproximado de 25 millones de euros hace que se haya recomprado en su totalidad. Estas recompras ha supuesto un ingreso financiero bruto de 7.354 miles de euros, que si lo consideramos neto de todas las recompras realizadas asciende a 4.142 miles de euros registrado, dentro del epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023.

Por otro lado, en este período Neinor ha cerrado acuerdos de venta en relación a tres promociones de BTR (Hacienda, Sky, y Europa), que representan un total de 598 unidades, por más de 150 millones de euros tanto a inversores institucionales como a family offices. Las desinversiones forman parte de la estrategia del plan de retribución al accionista por valor de 600 millones de euros comunicado a los mercados de capitales en marzo de 2023.

En este sentido, con fecha 29 de junio de 2023 la Sociedad Dominante adquiere el 10% de la participación de la sociedad JL Panoramic DV, S.L., siendo el otro socio una sociedad del Grupo Axa. Esta sociedad es el primer vehículo en la que el grupo ejercerá como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, la concesión de licencias, la comercialización y la construcción. Esta sociedad desarrollará una promoción de residencial en Madrid, habiéndose firmado un contrato de compraventa de un suelo por el Grupo con esta sociedad.

Como resultado de las operaciones comentadas anteriormente y a fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados semestrales, el Consejo de Administración aprueba una remuneración al accionista por importe de 125 millones de euros de los que 51 millones de euros serán la cancelación de la autocartera. En octubre del presente ejercicio se procederá al pago de 35 millones de euros y entre diciembre del 2.023 y Abril de 2.024 se abonarán de 39 millones de euros contingente a la consecución del plan de negocio.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, no se han producido variaciones en el

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

Durante el ejercicio 2023 el Consejo se ha reunido en 7 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 3 ocasiones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 5 ocasiones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias en 1 ocasión.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2023, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022
- b- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022
- c- Examen y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, incluyendo la revisión de la categoría de cada consejero, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- d- Examen y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- e- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad
- f- Revisión del desempeño y aprobación de los objetivos e incentivos devengados por el CEO en 2022
- g- Revisión y aprobación del salario, objetivos y bonus objetivo del Consejero Delegado para 2023
- h- Revisión de la evolución y aprobación de los incentivos devengados en relación con el NLTIP y SIP 2020-2022 y liquidación del programa
- i- Aprobación del nombramiento de D^a Anna Birulés Bertrán como Presidente de la Comisión de Auditoría y Control por plazo de tres años
- j- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de consejeros. Propuesta a la junta general para su aprobación:
 - Aprobación de la propuesta de reelección de D^a Anna M. Birulés Bertrán, D. Ricardo Martí Fluxá y D. Alfonso Rodés Vila como consejeros independientes de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
 - Aprobación de la propuesta de reelección de D. Borja Garcia- Egocheaga Vergara como consejero ejecutivo de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
 - Aprobación de la propuesta de reelección de D. Aref H. Lahham, D. Van J. Stults y D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola como consejeros dominicales de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- k- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control.
- l- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- m- Revisión y aprobación de una oferta de recompra parcial de obligaciones simples de rango senior garantizadas emitidas en abril de 2021.
- n- Revisión y aprobación de la amortización voluntaria anticipada y cancelación de obligaciones simples de rango senior garantizadas emitidas en abril de 2021.
- o- Aprobación de los términos y condiciones de la cancelación y amortización anticipada del RFA y de la amortización voluntaria anticipada de los Bonos Pendientes
- p- Aprobación de los términos y condiciones de una operación de financiación senior
- q- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés correspondiente al ejercicio 2022
- r- Toma de razón de la información sobre las operaciones de autocartera, de conformidad con el artículo 7.8 del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores



- s- Propuesta de formación del consejo para 2023
- t- Revisión y aprobación del Business Plan 2024-2027 y plan de comunicación.
- u- Actualización sobre la cristalización del Rental
- v- Actualización de la estrategia de coinversión
- w- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
- x- Revisión y aprobación del nuevo Plan de Incentivos 2023-2025 para determinados directivos y el consejero ejecutivo
- y- Aprobación de los objetivos de la primera anualidad del nuevo Plan de Incentivos.
- z- Revisión y aprobación de la actualización de las retribuciones de los Consejeros y del Secretario del Consejo.
- aa- Reección de D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara como consejero delegado, ratificación del contrato de servicios suscrito con la Sociedad y delegación de facultades
- bb- Revisión y aprobación del Reglamento del nuevo Plan de Incentivos para determinados directivos y el consejero ejecutivo
- cc- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado del que es dominante, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2023. Propuesta a la junta general para su aprobación
- dd- Examen y aprobación de los objetivos específicos del bonus del consejero ejecutivo y de determinados miembros de la alta dirección para el ejercicio 2023
- ee- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- ff- Revisión y aprobación del bonus devengado por los empleados y la alta dirección en 2022
- gg- Revisión y aprobación de los salarios, objetivos y objetivo de bonus de los empleados y la alta dirección para 2023
- hh- Valoración sobre la evaluación del Consejo de Administración y Comisiones
- ii- Revisión y aprobación del informe anual de actividades del Consejo y sus Comisiones
- jj- Informe de las actividades realizadas por Auditoría Interna y GRC en 2022
- kk- Revisión y aprobación del informe anual de actividades de la Comisión de Auditoría y Control
- ll- Revisión y aprobación de la información sobre el SCIIF a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), del informe del auditor sobre la verificación externa del SCIIF y del resumen ejecutivo del auditor interno sobre el SCIIF
- mm- Informe sobre la información financiera del primer trimestre
- nn- Actualización de mercados de capitales
- oo- Revisión y aprobación de las modificaciones de la política sobre conflictos de intereses y partes vinculadas y revisión y aprobación del protocolo antiacoso.
- pp- Resultados de la auditoría externa de prevención de PBC/FT, informe de autoevaluación de riesgos e informe anual de actividades de prevención de PBC/FT.
- qq- Resultados de la auditoría externa de protección de datos.
- rr- Situación y evolución de los aspectos de sostenibilidad.
- ss- Informe trimestral sobre la revisión del control interno y riesgos de la compañía.
- tt- Actualización sobre la coinversión
- uu- Análisis y revisión de operaciones vinculadas

Para obtener el detalle de la totalidad de los asuntos tratados por el Consejo de Neinor Homes y por cada una de sus comisiones, se puede consultar en nuestra página web la Memoria anual de actividades del Consejo y de sus comisiones de Neinor Homes.

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

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

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

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

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 179.509 miles de euros obteniendo un margen bruto de 62.736 miles de euros, y presenta un EBITDA ajustado de 21.892 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo alcanza 1.722.022 miles de euros, el patrimonio neto 936.798 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 785.224 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 169.931 miles de euros (162.839 miles de euros de ventas y 7.092 miles de euros de ingresos de construcción) y un margen bruto de 53.748 miles de euros obteniendo un margen bruto del 31,6%. La línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 8.793 miles de euros, de los cuales, 1.838 miles de euros por el alquiler de las viviendas en propiedad, 1.495 miles de euros corresponden a los ingresos por servicios relacionados con los alquileres prestados a través de la sociedad Renta Garantizada y el resto por venta de promociones "Build to Rent".

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones. El detalle del primer semestre es el siguiente: i) ventas procedentes de entregas de ejercicios anteriores: 59.910 miles de euros, entre las que destaca Sky Homes, con unas ventas de 12.484 miles de euros, Bolueta Homes con unas ventas de 7.126 miles de euros, Serena Homes Fase 1B con unas ventas de 5.617 miles de euros y Mistral Homes, con unas ventas de 4.931 miles de euros; ii) ventas procedentes de nuevas entregas del ejercicio: 99.776 miles de euros, entre las que destaca Artola Homes II, con unas ventas de 17.725 miles de euros, Almogavar Homes, con unas ventas de 16.433 miles de euros, Serena Homes Fase 1C con unas ventas de 15.362 miles de euros, Azuqueca Homes con unas ventas de 15.200 miles de euros y Style Homes III con unas ventas de 11.228 miles de euros.

EBITDA

El EBITDA ajustado excluyendo extraordinarios del periodo ha alcanzado 21.892 miles de

1

euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 21.344 miles de euros, Rental con EBITDA ajustado por importe de 885 miles de euros y Servicing y otros con EBITDA ajustado negativo por importe de 410 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado consolidado del periodo de 6 meses terminado el 30 de Junio de 2023 asciende a 4.457 miles de euros, de los cuales 4.686 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo a 30 de junio de 2023 alcanza 785.224 miles de euros comparado con 850.972 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (lo que supone un decremento de 65.748 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 30 de junio de 2023 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 25,7% LTC y 20,0% LTV.

Deuda Financiera 30.06.2023

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 30 de junio de 2023 registra 417,4 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 155,9 m de euros.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 59,3 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 49,4 m de euros.
- Líneas de financiación corporativa: dispuesta en 156,1 m de euros.
- Periodificación de gastos: (6,4) m de euros.
- Intereses: 3,1 m de euros.
- Líneas de IVA: 0 m de euros dispuestos.

Con fecha 16 de marzo de 2.023 ha suscrito un contrato de financiación por importe de 140 millones de euros con varias entidades financieras y con vencimiento 2.025 y 2.026.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

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

El número medio de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 194 y 31 personas respectivamente (136 y 33 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022) siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 para Neinor Homes, el siguiente:

	30.06.2023			30.06.2022		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total

Titulados superiores	91	130	221	95	135	230
Titulados medios	39	26	65	42	31	73
Total	130	156	286	137	166	303

4. Liquidez y recursos de capital

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

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 417.393 miles de euros.

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

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

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

5. Principales riesgos e incertidumbres

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

Durante el ejercicio 2022 el grupo contrató dos coberturas de tipo de interés por importes de 100 y 200 millones de euros con el fin de cubrir el riesgo del total del balance de la deuda de las subidas de los tipos de interés. El vencimiento de las coberturas es 2026 y 2027 respectivamente y el tipo fijado para dichas coberturas es del 2% para el Euribor a 12 meses. En este sentido, durante este ejercicio 2.023, el Grupo ha modificado estos dos contratos para contratar un tercer contrato derivado.

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

Exposición al riesgo de crédito

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

establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

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

Exposición al riesgo de solvencia

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

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

Exposición al riesgo cambio climático

Sin cambios respecto a lo establecido en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 30 de Junio de 2023 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa.

7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2023

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el segundo semestre del año 2023 se centran en:

Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2022, 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 2023, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Rental"

- Gestionar y construir viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500

viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el primer semestre del año 2023 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 units.

- Desinversión de 598 units con el fin de monetizar el valor implícito de los activos rental de la Compañía.

8. Actividades de I+D+i

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

9. Acciones propias

A 30 de junio de 2023, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 79.988.642 acciones, de 9,211 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2023 figuran acciones propias en el balance por un importe de 55.993 miles de euros.

El número de acciones a 30 de junio de 2023 sería 5.482.731 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 10.21 euros.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

Resultado o margen bruto:

Definición: ventas externas + Coste de ventas

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

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

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

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

EBITDA Ajustado

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

Otros ingresos de explotación - incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios (gastos extraordinarios).

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

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

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

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

EBITDA:

Definición: EBITDA ajustado + Margen promotor de los activos de rental entregados en el año.

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

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

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

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

Deuda financiera

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

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

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

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

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

Deuda financiera neta

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + Otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes)– Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

(excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones).

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

	30-jun-23
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	164.485
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	252.908
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	357
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(106.190)
Deuda financiera neta (miles)	311.560

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

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

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

Deuda financiera neta ajustada

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

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

	30-jun-23
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	164.485
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	252.908
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	2.934
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	357
Pago diferido suelo	51.686
Otros activos corrientes y no corrientes	(21.551)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible	(106.190)
Deuda financiera neta ajustada (miles)	344.629

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente



utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: la compañía incluye en la Deuda financiera neta los activos financieros corrientes y no corrientes.

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

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta /valor de mercado de los activos (incluye existencias, inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta).

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

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

	30-jun-23
Deuda financiera neta (miles)	311.560
Valor de mercado de los activos (miles)	1.718.967
LTV	18,1%

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

Definición: Deuda financiera neta ajustada / valor de mercado de los activos (incluye existencias, inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta).

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

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

	30-jun-23
Deuda financiera neta ajustada (miles)	344.629
Valor de mercado de los activos (miles)	1.718.967
LTV ajustado	20,0%

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	30-jun-23
Deuda financiera neta (miles)	311.560
Existencias (miles)	1.199.765
Inversiones inmobiliarias (miles)	73.651
LTC	24,5%

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

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

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

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

	30-jun-23
Deuda financiera neta ajustada (miles)	344.629
Activos no corrientes para la venta (miles)	66.149
Existencias (miles)	1.199.765
Inversiones inmobiliarias (miles)	73.651
LTC ajustado	25,7%

A

