

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

Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, junto con el Informe de Revisión Limitada.

## 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 2025, 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 período 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 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 2024. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 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 2025. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes.

#### **Párrafo sobre otras cuestiones**

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Alicia Izaga

24 de julio de 2025



LOIHP72073

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DEL 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30.06.25	31.12.24 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30.06.25	31.12.24 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Fondo de comercio		4.470	4.470	<b>Fondos Propios</b>		<b>993.013</b>	<b>862.255</b>
Otros activos intangibles		3.102	3.089	Capital social	11.1	462.407	478.302
Activos por derecho de uso		2.877	3.062	Prima de emisión	11.1	151.650	63
Inmovilizado material	6	3.488	3.984	Reserva legal		6.293	6.293
Inversiones inmobiliarias	7	48.961	131.743	Reservas de la Sociedad Dominante		23.507	47.862
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo		41.501	45.038	Acciones propias	11.3	(4.832)	(5.421)
Activos financieros no corrientes	8 y 10	12.506	9.025	Otras reservas		(232)	(232)
Activos por impuesto diferido	14.1 y 14.3	95.653	92.985	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		338.566	273.514
<b>Total activo no corriente</b>		<b>212.558</b>	<b>293.396</b>	Reservas en sociedades integradas por el método de la participación		12.459	(134)
				Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		3.195	62.008
				<b>Ajustes por cambios de valor</b>		<b>(3.234)</b>	<b>(3.518)</b>
				Otros ajustes por cambios de valor		(3.234)	(3.518)
				<b>Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>989.779</b>	<b>858.737</b>
				Intereses minoritarios		2.939	2.974
				<b>Total patrimonio neto</b>		<b>992.718</b>	<b>861.711</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones		-	82
				Deudas con entidades de crédito	13.1	15.084	41.036
				Otros pasivos financieros	13.2	321.090	322.358
				Pasivos por impuesto diferido	14.1	10.666	11.428
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>346.840</b>	<b>374.904</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	88.822	-	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	7	28.598	-
Existencias	9	943.602	935.655	Provisiones	12.1	21.198	24.807
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10	86.873	78.175	Deudas con entidades de crédito	13.1	158.932	153.252
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	10	22.370	21.916	Otros pasivos financieros	13.2	5.288	66.728
Activos financieros corrientes	8 y 10	5.493	6.742	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		118.951	124.286
Administraciones Públicas deudoras	14.1	8.162	20.437	Administraciones Públicas acreedoras	14.1	9.661	27.569
Periodificaciones a corto plazo		3.110	550	Otros pasivos corrientes	9	134.898	92.044
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	446.094	368.430	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>477.526</b>	<b>488.686</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.604.526</b>	<b>1.431.905</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.817.084</b>	<b>1.725.301</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.817.084</b>	<b>1.725.301</b>				

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2025

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES**  
**A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.25	30.06.24 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	146.216	170.363
Coste de las ventas		(88.084)	(119.807)
Gastos de personal	15.2	(23.053)	(18.911)
Dotación a la amortización	6	(2.033)	(2.305)
Servicios exteriores	15.3	(17.610)	(18.118)
Variación de las provisiones de tráfico	15.4	(1.731)	(1.215)
Otros ingresos de explotación		1.830	2.565
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		(4)	317
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	(2.424)	(5.678)
Resultado por pérdida de control de participaciones	3.1	(255)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>12.852</b>	<b>7.211</b>
Ingresos financieros		3.300	15.813
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)		(11.656)	(9.657)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(1.399)	498
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación	15.5	(2.050)	(76)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.047</b>	<b>13.789</b>
Impuesto sobre las ganancias		2.205	(3.831)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>3.252</b>	<b>9.958</b>
<b>Atribuible a la Sociedad Dominante</b>		<b>3.195</b>	<b>9.713</b>
<b>Atribuible a intereses minoritarios</b>		<b>57</b>	<b>245</b>
<b>Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad</b>			
<b>Dominante (en euros):</b>			
Básica	11.2	0,043	0,129
Diluida	11.2	0,043	0,129

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

**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 2025 Y 2024**  
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.25	30.06.24 (*)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>3.252</b>	<b>9.958</b>
Por cobertura de flujos de efectivo		374	700
Efecto impositivo		(90)	(168)
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>		<b>284</b>	<b>532</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>			
<b>PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>		-	-
<b>PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>3.536</b>	<b>10.490</b>
Atribuidos a la entidad dominante		3.479	10.245
Atribuidos a socios externos		57	245

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2025

**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 2025 Y 2024**  
(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Acciones propias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas sociedades integradas por el método de la participación	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023 (*)</b>	<b>655.227</b>	<b>63</b>	<b>6.293</b>	<b>57.901</b>	<b>(4.647)</b>	<b>172.490</b>	<b>-</b>	<b>90.627</b>	<b>(2.580)</b>	<b>2.589</b>	<b>977.963</b>
Aplicación del resultado del ejercicio:											
A reservas	-	-	-	(9.231)	-	99.992	(134)	(90.627)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	9.713	532	245	10.499
Pago del plan de incentivos	-	-	-	(1.507)	873	(104)	-	-	-	-	(738)
Distribución de dividendos	(39.734)	-	-	(3)	252	-	-	-	-	-	(39.485)
Otros movimientos	-	-	-	7	(401)	152	(29)	-	-	-	(271)
<b>Saldos al 30 de junio de 2024 (*)</b>	<b>615.493</b>	<b>63</b>	<b>6.293</b>	<b>47.167</b>	<b>(3.923)</b>	<b>272.530</b>	<b>(163)</b>	<b>9.713</b>	<b>(2.048)</b>	<b>2.834</b>	<b>947.959</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	52.295	(1.470)	140	50.965
Distribución de dividendos	(137.191)	-	-	3	384	-	-	-	-	-	(136.804)
Otros movimientos	-	-	-	460	(1.882)	984	29	-	-	-	(409)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024 (*)</b>	<b>478.302</b>	<b>63</b>	<b>6.293</b>	<b>47.630</b>	<b>(5.421)</b>	<b>273.514</b>	<b>(134)</b>	<b>62.008</b>	<b>(3.518)</b>	<b>2.974</b>	<b>861.711</b>
Aplicación del resultado del ejercicio:											
A reservas	-	-	-	(14.447)	-	63.862	12.593	(62.008)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	3.195	284	57	3.536
Pago del plan de incentivos (Nota 11.3)	-	-	-	(1.480)	789	109	-	-	-	-	(582)
Distribución de dividendos (Nota 4.1)	(92.963)	-	-	-	705	-	-	-	-	(250)	(92.508)
Ampliación de capital (Notas 3.2 y 11.1)	77.068	151.587	-	(9.238)	-	-	-	-	-	-	219.417
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 3.1)	-	-	-	(227)	-	227	-	-	-	158	158
Otros movimientos	-	-	-	1.037	(905)	854	-	-	-	-	986
<b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>	<b>462.407</b>	<b>151.650</b>	<b>6.293</b>	<b>23.275</b>	<b>(4.832)</b>	<b>338.566</b>	<b>12.459</b>	<b>3.195</b>	<b>(3.234)</b>	<b>2.939</b>	<b>992.718</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

**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 2025 Y 2024**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.25	30.06.24 (*)
<b>Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>1.047</b>	<b>13.789</b>
<b>Ajustes al resultado por -</b>			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes		2.033	2.305
Variación de otras provisiones	12.1	(3.691)	7.663
Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado		4	(317)
Correcciones valorativas de existencias y cuentas por cobrar	9 y 15.4	(666)	-
Gastos financieros		11.656	9.657
Ingresos financieros		(3.300)	(15.813)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.399	(498)
Participación en (beneficios) y pérdidas de sociedades integradas por el método de la participación	15.5	2.050	76
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7	2.424	5.678
Resultado por pérdida de control de participaciones en empresas del Grupo	3.1	255	-
<b>Variación de capital circulante:</b>			
Existencias	9	(2.062)	(4.775)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	10 y 11.1	(22.497)	22.270
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		(37.275)	(23.109)
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		42.110	10.817
Impuesto sobre las ganancias cobrado/(pagado)	14.4	13.200	15.937
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)</b>		<b>6.687</b>	<b>43.680</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Adquisición/(venta) de activos intangibles y tangibles	6	(1.369)	(654)
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias		287	5.853
Cobros por otras inversiones financieras e intereses financieros		3.300	3.223
Cobros por dividendos	4.2	4.000	-
Pagos por otras inversiones financieras		(6.645)	(4.382)
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)</b>		<b>(427)</b>	<b>4.040</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación:</b>			
Emisión de instrumentos de patrimonio	3.2 y 11.1	228.655	-
Emisión deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros	13.1 y 13.2	48.128	145.556
Amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	13.1 y 13.2	(34.329)	(103.516)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	13.2	(9.918)	(13.471)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto		(582)	(1.009)
Distribución de dividendos o devoluciones de capital	4.1	(154.732)	(39.485)
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)</b>		<b>77.222</b>	<b>(11.925)</b>
<b>Incremento / disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)</b>		<b>83.482</b>	<b>35.795</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo a 31 de diciembre de 2024		368.430	188.360
(-) Tesorería clasificada como activos no corrientes mantenidos para la venta	7	(5.818)	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>		<b>446.094</b>	<b>224.155</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo flujos resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

# **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 2025

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 31 de marzo de 2025.

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 2024 del Grupo fueron formuladas con fecha 25 de febrero de 2025 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 2024 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 24 de julio de 2025, 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 2024. 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 2024.

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 2024.

## 2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

### (1) *Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2025*

Durante el ejercicio 2025 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:
<b>Modificaciones</b>		
Modificación a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad	Modifica el enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2025 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables dado que no realiza operaciones relevantes en moneda distinta al euro, por lo que en los presentes estados financieros semestrales resumidos no se incorporan desgloses al respecto.

### *Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comiencen el 1 de enero de 2026*

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:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>Modificaciones y/o interpretaciones-</b>		
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Modificación de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desgloses adicionales.	1 de enero de 2026

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>Normas-</b>		
NIF 18 – Presentación y desgloses de estados financieros.	Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública.	Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027
<b>Modificaciones y/o interpretaciones-</b>		
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Modificación de los criterios de clasificación y valoración de los contratos de compra de electricidad renovable, comúnmente conocidos como acuerdos de compra de energía (PPA).	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol.11)	El objetivo de esta mejora es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para corregir o modificar temas menores.	1 de enero de 2026

Para las normas que entran en vigor a partir de 2025 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar de los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener una vez entren en vigor, considerándose a la fecha actual que sus impactos no serán significativos a excepción de la modificación relativa a la NIIF 18 en la cual el Grupo ha comenzado a evaluar sus efectos en el desglose de la cuenta de resultados consolidada.

### 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 2024.

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 2025, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas (Notas 7 y 9).
2. La evaluación de la pérdida esperada en determinados activos financieros (Nota 10).
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 6 y 7).

4. La determinación de la probabilidad y cuantificación del importe de los activos contingentes, provisiones y contingencias en general, asociada a asuntos legales litigiosos y/o fiscales a favor y/o en contra del Grupo (Nota 12.1).
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Notas 14.1 y 14.3).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo por planes de incentivos con el personal (Nota 15.2).
7. El cumplimiento del clausulado y en particular de los covenants de determinada financiación recibida (Nota 13.3).
8. La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 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 a 30 de junio de 2025 (Nota 7).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios significativos en la metodología empleada en la realización de las estimaciones al cierre del ejercicio 2024.

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

En las Notas 17 y 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha, así como sobre los pasivos registrados en su cobertura. Durante los seis primeros meses de 2025 no se han producido cambios significativos en la evolución de los litigios, o en las actas fiscales recurridas, ni en lo que respecta a jurisprudencia aplicable que implique modificaciones en la evaluación realizada por el Grupo en relación a todos ellos al cierre del ejercicio 2024.

Al 30 de junio de 2025 el Grupo tiene prestados avales por importe de 194.906 miles de euros (170.068 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), de los que 64.081 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (64.145 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y 130.825 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (105.923 miles de euros a 31 de diciembre de

2024). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante tienen entregado un aval de 3 millones de euros ante la Agencia Tributaria en cobertura de actas levantadas en una inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U (Nota 14.2).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2025 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 49.106 miles de euros (53.495 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Otros proveedores tienen cantidades retenidas en garantía de sus trabajos, para alguno de los cuales se han recibido reclamaciones de terceros, en lugar de avales bancarios en favor del grupo, según lo estipulado en sus contratos.

Ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 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 relacionadas. El saldo adscrito a esta disponibilidad limitada asciende a 40.090 miles de euros a 30 de junio de 2025 (33.335 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), que difiere de los importes anticipados de los futuros propietarios de las viviendas como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos.

## **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2025 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, 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 2025.

## **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 2025, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2024.

## **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 efectivos 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 2023, liquidado en su totalidad en el primer semestre de 2025 (Nota 11.3), los gastos asociados a la ampliación de capital pendientes de pago (Nota 11.1), la reclasificación de determinadas inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados como activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7), respectivamente, así como las subrogaciones de los préstamos promotores (Nota 13.1).

## **2.10 Hechos posteriores**

Entre el 30 de junio de 2025 y la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no considera que se hayan producido hechos posteriores relevantes adicionales a los descritos en las Notas 3.2 y 7 que tengan un efecto significativo en dichos estados financieros resumidos consolidados semestrales ni en la información contenida en los mismos.

## **2.11 Clasificación corriente y no corriente**

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

	Miles de Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Existencias (ciclo largo)	500.974	519.625
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.006	1.373
<b>Total activos corrientes</b>	<b>515.980</b>	<b>520.998</b>
Deudas con entidades de crédito (asociado a existencias del ciclo largo)	59.811	137.194
Otros pasivos corrientes	51.544	26.966
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>111.355</b>	<b>164.161</b>

### **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 2024.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

#### **3.1. Variaciones en el perímetro de consolidación**

##### *Entradas del perímetro-*

En febrero de 2025 se ejecutó la compraventa del 10 % de las participaciones sociales de Pinle SPV 2024, S.L., una vez superadas determinadas condiciones suspensivas. La adquisición, llevada a cabo por la Sociedad Dominante por un importe de 300 euros, se encuentra completamente desembolsada a fecha 30 de junio de 2025. El socio mayoritario, con una participación del 90 %, es el fondo de capital riesgo Santander Real Estate Equity I, FCR, gestionado por Santander Alternative Investments SGIC, S.A.U. perteneciente a la entidad vinculada Banco Santander, S.A. (Nota 16).

El 25 de abril de 2025 se eleva a público la escritura de compraventa del 42,4% de las participaciones sociales en Greywood Holding Iberia, S.L. por importe de 1.272 euros, a través de la Sociedad Dominante. Las participaciones se encuentran totalmente desembolsadas a 30 de junio de 2025.

Las adquisiciones anteriores se enmarcan en la estrategia de expansión de la línea de negocio de coinversión en sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria, denominada Asset Management (AM) lanzada por el Grupo en el ejercicio 2023. Desde dicho ejercicio, se ha tomado participación con influencia significativa en distintas sociedades que se consolidan por el método de la participación, siendo la característica común a todas ellas el mantener una participación que le otorga un puesto en el órgano de administración, la existencia de un pacto de socios regulador de determinados aspectos de gobernanza y la firma de un contrato de desarrollo de la promoción inmobiliaria entre dichas sociedades y la Sociedad Dominante. En algún caso los acuerdos alcanzados incluyen la compensación de determinados costes, sin margen alguno, considerados costes transicionales y que son tratados por ello como gastos suplidos a efectos de su presentación en los estados financieros semestrales en su caso.

Asimismo, con fecha 3 de junio de 2025, se formalizan mediante escritura pública las compraventas por las que la Sociedad Dominante adquiere el 100% del capital social de Neinor DMP Holdco, S.A.U. (anteriormente Genius Capital 2000, S.A.), sociedad que a su vez adquiere el 100% de las acciones de

Neinor DMP Bidco, S.A.U. (anteriormente denominada Derby Global, S.A.U.). Las adquisiciones de acciones, que se enmarcan dentro de la operación descrita en el apartado siguiente, se realizan por un importe de 60.000 euros, respectivamente, a un euro de valor nominal cada una de ellas, las cuales se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas a 30 de junio de 2025.

#### *Salidas del perímetro-*

Con fecha 4 de marzo de 2025 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la liquidación de Quabit Comunidades, S.L., sin que haya tenido un efecto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

#### *Variaciones en el porcentaje de participación-*

El 24 de junio de 2025 se ha elevado a público la ampliación de capital en la sociedad asociada Brick Opportunities, S.L., por un importe nominal de 290 miles de euros, con una prima de emisión total de 2.610 miles de euros. La Sociedad Dominante no ha acudido a la ampliación en proporción a su participación previa, lo que ha resultado en una dilución de su porcentaje en el capital social del 50% al 20%, manteniendo, no obstante, una influencia significativa sobre la gestión de la mencionada sociedad.

### **3.2 Lanzamiento de OPA voluntaria sobre AEDAS Homes, S.A.**

Con fecha 16 de junio de 2025, El Grupo Neinor Homes ha anunciado el lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición de acciones voluntaria (“OPA”) por importe de 1.070 millones de euros para adquirir el 100% de AEDAS Homes, S.A., y que supone un precio de 24,485 euros por acción. Con fecha 9 de julio de 2025, la contraprestación inicial de la Oferta se ajustó a 21,335 euros por acción tras descontar los dividendos aprobados por la Junta General de AEDAS Homes, S.A. El importe máximo a abonar por el Grupo asciende a 933 millones de euros, aproximadamente.

Como parte de la operación, el fondo americano Castl lake (titular del 79,02% del capital de AEDAS Homes a través de la sociedad Hipoteca 43 Lux, S.à r.l.) ha suscrito un acuerdo firme e irrevocable para aceptar la OPA con la totalidad de su participación. Dicho acuerdo es firme y solo puede desistirse en los términos comunicados a la CNMV con fecha 16 de junio de 2025, esto es, si el oferente desiste de la oferta en los términos previstos en el artículo 33 del Real Decreto 1066/2007 o el plazo de aceptación de la Oferta no se haya iniciado en o antes de la fecha en la que se cumplan 12 meses desde la firma del compromiso irrevocable por un motivo distinto al anuncio de una o más ofertas competidoras. Hipoteca 43 Lux, S.à r.l. se compromete irrevocable e incondicionalmente a no aceptar ni negociar ninguna oferta de terceros salvo que:

- El oferente desista de su oferta en los términos previstos en el artículo 33 del Real Decreto 1066/2007;
- La Oferta quede sin efecto por no haberse verificado el cumplimiento de alguna de las condiciones a las que se sujeta su eficacia, sin que el Oferente haya renunciado a su cumplimiento en los términos previstos en el artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007;
- La Oferta no sea autorizada por la CNMV;
- Se produzca la resolución del compromiso irrevocable.

La operación cuenta con aproximadamente 1.250 millones de euros de financiación comprometida a través de Neinor DMP Bidco, S.A.U., participado en un 100% por la Sociedad Dominante. La financiación está compuesta, en torno a 500 millones de euros de contribución directa de Neinor Homes, S.A. (distribuidos aproximadamente en 275 millones de euros de tesorería actual y futura, así como 225 millones de euros de la ampliación de capital descrita en la Nota 11.1) y, por otro lado, de

750 millones de euros a través de una emisión de bonos senior garantizados totalmente suscrita por fondos gestionados por Apollo Capital Management, L.P.

Como parte del proceso de cierre, durante el mes de julio de 2025 la operación ha sido notificada a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) para su revisión conforme a lo establecido en la Ley de Defensa de la Competencia, al tratarse de una concentración entre dos de los principales promotores residenciales en España. Adicionalmente, se ha presentado el folleto de la operación ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y se ha realizado la correspondiente notificación en materia de inversión extranjera (FDI), conforme a la normativa aplicable dado que la operación puede interpretarse que debe estar sujeta a la autorización de inversiones extranjeras directas de conformidad con lo previsto en el artículo 7.bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, y el Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores (la “Normativa FDI”) debido a su actual composición accionarial (Nota 2.10). De conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente deberá obtener, con carácter previo a la autorización de la Oferta por la CNMV, la referida autorización de inversiones extranjeras directas o la notificación de resolución que establezca que la Oferta no está sujeta a autorización en virtud de lo dispuesto en la Normativa FDI.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

(i) Que las instrucciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 32.775.001 acciones de Aedas, representativas del 75% de su capital social. A este respecto, se hace constar que esta condición quedará cumplida en la medida en que Hipoteca 43 Lux, S.à r.l. cumpla con su compromiso de aceptación de la Oferta.

(ii) Que la Junta General de Accionistas de Neinor autorice la Oferta a los efectos del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital. A este respecto, se hace constar que Orion, Stoneshield y Welwel, titulares, directa o indirectamente, del 58,02% del capital social de Neinor, han comunicado al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante su compromiso de votar a favor del correspondiente acuerdo de autorización de la Oferta en la Junta General de Accionistas que se convocará a tal efecto.

(iii) Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007, se obtenga la autorización de la CNMC a la concentración económica resultante de la Oferta, con los efectos previstos en dicho artículo.

(iv) Que, durante el periodo comprendido entre la fecha del anuncio previo y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, Aedas y sus filiales no hayan suscrito (o acordado realizar) nuevas adquisiciones o transmisiones —ya sea de forma directa o indirecta y por cualquier título, incluyendo, a efectos aclaratorios, proyectos de colaboración público-privada— de bancos de suelo por un valor total (incluidos gastos e impuestos) superior a (i) 25 millones de euros de forma individual; o (ii) 50 millones de euros de forma agregada (considerando que cualesquiera adquisiciones y disposiciones suscritas desde el 1 de abril de 2025 deben ser incluidas en el cálculo de este límite de 50 millones de euros).

(v) Que Aedas no lleve a cabo (ni acuerde llevar a cabo), ya sea de forma directa o indirecta a través de sus filiales, entre la fecha de este anuncio previo y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta:

- la emisión o suscripción de nuevos instrumentos de financiación corporativa como bonos, obligaciones, pagarés o cualesquiera otros instrumentos de financiación; disposiciones al amparo de líneas de financiación existentes (incluida la línea de crédito revolving) o nuevas emisiones que estén autorizadas por los órganos de gobierno de Aedas, como emisiones autorizadas al amparo de programas de bonos, pagarés o instrumentos análogos de Aedas;
- la refinanciación o reestructuración de cualquier financiación corporativa;
- repagos, recompras o amortizaciones anticipadas de cualquiera de sus emisiones o instrumentos de financiación corporativa (incluidas las emisiones de bonos, pagarés y el resto de instrumentos de financiación corporativa). Esta condición no afecta a la deuda promotora contraída por Aedas y su grupo en el curso ordinario de los negocios exclusivamente para financiar inversiones (capex).

La Oferta no es de exclusión. Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que se cumplan los requisitos previstos en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente podrá ejercer el derecho a exigir la venta forzosa de las restantes acciones de Aedas (squeeze-out) al precio al que se liquide la Oferta (ajustado, en su caso, conforme a lo señalado en el apartado 9 anterior como consecuencia del reparto de dividendos o la realización de otras distribuciones a los accionistas de Aedas). La ejecución de la operación de venta forzosa resultante del ejercicio del referido derecho dará lugar, de conformidad con los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007 y disposiciones relacionadas, a la exclusión de cotización de Aedas de las Bolsas de Valores españolas. Dicha exclusión será efectiva a partir de la liquidación de la operación de venta forzosa.

Con esta operación, el Grupo aspira a crear un líder más relevante en el sector residencial en España, con una dimensión y escala suficientes para atraer mayor capital tanto nacional como internacional, con el fin de dar una respuesta a la creciente escasez de oferta residencial en el país. Todo ello contribuirá a incrementar el ritmo de producción de vivienda nueva, alcanzar una mayor escala y mejorar la eficiencia en un mercado caracterizado actualmente por una elevada demanda.

#### **4. Dividendos**

##### ***4.1 Dividendos desembolsados por la Sociedad Dominante***

Con fecha 18 de diciembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital en dos veces por importes cada uno de ellos de 62.224 miles de euros, reduciendo el valor nominal de las acciones en 0,813 euros en cada una de las dos devoluciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración, en el Consejero delegado, en la Secretaria del Consejo, entre otros, las facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados. El 24 de enero de 2025 y el 24 de marzo de 2025, la empresa desembolsó 62.224 miles de euros en cada una de las citadas fechas, ejecutando así el mencionado acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 18 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2024, la primera de ellas se registró minorando el capital social con abono a un dividendo a pagar que figuraba pendiente de pago en el balance consolidado del ejercicio terminado en dicha fecha, al inscribirse la reducción de capital en el Registro Mercantil de Bizkaia en 2025 pero con carácter previo a la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

Asimismo, con fecha 25 de marzo de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionista de Neinor Homes, S.A. ha aprobado una nueva devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital por un importe total de 122.949 miles de euros en cuatro pagos iguales de 30.737 miles de euros cada uno de ellos, que supone la reducción del valor nominal de las acciones en 0,41 euros delegándose en el Consejo de Administración, en el Consejero delegado, en la Secretaria del Consejo, entre otros, las

facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados. El 14 de mayo de 2025 tiene lugar el primer acuerdo de ejecución de reducción por importe de 30.737 miles de euros por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. No obstante, el importe restante aprobado en la Junta General no ha sido ejecutado ni por tanto desembolsado, ya que está prevista su reinversión para financiar la operación de OPA sobre Aedas Homes, S.A. (Nota 3.2). Sin perjuicio de ello, el Grupo hará sus mejores esfuerzos para intentar reinstaurar dicho dividendo en el ejercicio 2025.

Con las mencionadas distribuciones aprobadas durante el ejercicio 2025, el Grupo alcanzaría un total de 450 millones de euros, lo que representa el 75% del objetivo de cinco años del Grupo y el 100% del objetivo de su plan estratégico 2023-2027.

#### **4.2. Dividendos cobrados por la Sociedad Dominante**

Con fecha 1 de abril de 2025, la Junta General y extraordinaria de Promociones Habitat, S.A. ha aprobado el reparto de un dividendo por importe de 40.000 miles de euros, de los cuales, la Sociedad Dominante ha cobrado en abril de 2025 la parte correspondiente a su participación en el capital social de la participada, que asciende a 4.000 miles de euros. El mencionado importe supone una recuperación parcial de la inversión inicial en la parte que excede a los resultados generados por la sociedad participada desde la adquisición por parte del Grupo.

### **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 2024 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos, no habiéndose producido cambios en los criterios de segmentación.

El principal segmento del Grupo lo constituye el de la promoción inmobiliaria o Development. A este respecto, a efectos de gestión, el grupo clasifica en el capítulo "Rental", los ingresos derivados de rentas directas por el alquiler de sus inversiones inmobiliarias y los ingresos por la gestión de viviendas, junto a las plusvalías derivadas de la tenencia de dichos activos inmobiliarios que califican como inversiones inmobiliarias y que se valoran a valor razonable, así como los resultados derivados de las ventas de activos en bloque a terceros con la finalidad de "Build to Rent" y que mantiene en existencias, para los que está prevista su venta en el plan de negocio aprobado por el Consejo sin haber llegado a generar ingresos representativos por rentas en alquiler ni por tanto haber cambiado su clasificación a inversiones inmobiliarias antes de su enajenación.

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

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2025 y 2024 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Development (*)		Asset Management business (AM)		Rental		Otros / Corporativo (**)		Total Grupo	
	30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24
<b>Resultados:</b>										
Importe neto de la cifra de negocios	134.981	166.051	6.838	-	4.267	3.726	130	586	146.216	170.363
Coste de las ventas	(87.981)	(119.429)	-	-	-	-	(103)	(378)	(88.084)	(119.807)
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>47.000</b>	<b>46.622</b>	<b>6.838</b>	<b>-</b>	<b>4.267</b>	<b>3.726</b>	<b>27</b>	<b>208</b>	<b>58.132</b>	<b>50.556</b>
Gastos de personal (Nota 15.2)	(18.159)	(18.077)	(2.239)	-	(236)	(799)	(32)	(35)	(20.666)	(18.911)
Gastos de personal – Incentivos	(2.116)	-	(54)	-	(206)	-	(11)	-	(2.387)	-
Servicios exteriores (Nota 15.3)	(14.835)	(13.570)	(295)	-	(2.476)	(4.016)	(4)	(532)	(17.610)	(18.118)
Variación de las provisiones de tráfico	(3.534)	756	-	-	1.804	(1.971)	(1)	-	(1.731)	(1.215)
Otros ingresos de explotación	1.799	2.528	9	-	22	37	-	-	1.830	2.565
Correcciones valorativas de activos inmobiliarios	666	-	-	-	(3.739)	(5.678)	649	-	(2.424)	(5.678)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-	-	(4)	317	-	-	(4)	317
Resultado neto financiero y otros	(1.643)	11.695	(2.050)	-	(669)	(1.137)	(7.698)	(3.980)	(12.060)	6.578
Amortización de activos fijos	(1.431)	(1.924)	-	-	(553)	(158)	(49)	(223)	(2.033)	(2.305)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>7.747</b>	<b>28.030</b>	<b>2.209</b>	<b>-</b>	<b>(1.790)</b>	<b>(9.679)</b>	<b>(7.119)</b>	<b>(4.562)</b>	<b>1.047</b>	<b>13.789</b>
Resultado neto financiero y otros	1.653	(11.695)	-	-	669	1.137	7.698	3.980	10.020	(6.578)
Amortización	1.431	1.924	-	-	553	158	49	223	2.033	2.305
Correcciones valorativas de activos inmobiliarios	(326)	-	-	-	1.315	-	(649)	-	340	-
Gastos de personal – Incentivos	2.116	45	54	-	206	1	11	2	2.387	48
Gastos de reestructuración de personal	39	463	165	-	-	8	-	-	203	471
Impuestos sobre bienes inmuebles	499	882	-	-	71	68	1	4	571	954
Gastos de crecimiento	945	535	-	-	-	-	-	-	945	535
Ajuste intereses Alboraya (***)	-	9.471	-	-	-	-	-	-	-	9.471
Ajuste intereses derivado financiero (Nota 8)	-	495	-	-	-	-	-	-	-	495
<b>EBITDA Compañía (****)</b>	<b>14.104</b>	<b>30.150</b>	<b>2.427</b>	<b>-</b>	<b>1.024</b>	<b>(8.307)</b>	<b>(9)</b>	<b>(353)</b>	<b>17.546</b>	<b>21.490</b>

(\*) Incluye bajo el segmento “Development” un importe de 10.955 miles de euros a 30 de junio de 2025 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (2.487 miles de euros a 30 de junio de 2024), con un coste de ventas de 7.196 miles de euros (1.857 miles de euros a 30 de junio de 2024).

(\*\*) Debido a la poca relevancia de las cifras individuales de las áreas Otros / Corporativos se presentan las cifras integradas de los segmentos de Legacy y Corporativo.

(\*\*\*) Se trata de los intereses reconocidos como consecuencia del acuerdo alcanzado en el ejercicio 2024 y cuya cuenta a cobrar se materializó en el segundo semestre del ejercicio 2024 mediante la entrega de una serie de suelos por parte del deudor. En este sentido, se registró el ingreso financiero como parte del EBITDA Compañía ya que desde la fecha de combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A., sociedad que tenía registrado el derecho de cobro al Ayuntamiento, en base a la expectativa de acuerdo vía negociada de manera paralela al proceso litigioso, se esperaba que esta cuenta por cobrar se materializara finalmente mediante la dación en pago de existencias, acuerdo finalmente alcanzado en junio de 2024 y materializado en su práctica totalidad mediante una dación en pago.

(\*\*\*\*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección Financiera del Grupo donde se ajustan, principalmente, los incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento, así como otros conceptos en otros epígrafes que el Grupo asocia a su resultado de explotación.

Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

	Development		Asset Management business (AM)		Rental (*)		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24	30.06.25	31.12.24
<b>Balance de situación:</b>										
Activos no corrientes	24.282	32.839	41.501	45.038	51.123	131.762	95.652	83.757	212.558	293.396
Activos corrientes (*)	991.478	985.190	41.525	34.950	125.428	33.381	446.095	378.384	1.604.526	1.431.905
<b>Total activo</b>	<b>1.015.760</b>	<b>1.018.029</b>	<b>83.026</b>	<b>79.988</b>	<b>176.551</b>	<b>165.143</b>	<b>541.747</b>	<b>462.141</b>	<b>1.817.084</b>	<b>1.725.301</b>
Deuda con entidades de crédito no corriente	-	-	-	-	15.084	41.036	-	-	15.084	41.036
Deuda con entidades de crédito corriente	158.018	144.982	-	-	914	8.270	-	-	158.932	153.252
Otros pasivos no corrientes	4.782	501	-	-	5.884	1.944	321.090	331.423	331.756	333.868
Otros pasivos corrientes	200.933	147.114	-	91	78.515	39.981	39.146	148.248	318.594	335.434
<b>Total pasivo</b>	<b>363.733</b>	<b>292.597</b>	<b>-</b>	<b>91</b>	<b>100.397</b>	<b>91.231</b>	<b>360.236</b>	<b>479.671</b>	<b>824.366</b>	<b>863.590</b>

(\*) Los activos corrientes clasificados en el segmento "Rental" obedecen principalmente a los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7).

A 30 de junio de 2025 existen compromisos de inversión en firme en relación al negocio de asset management por importe de 0,5 millones de euros que, junto con las inversiones ya realizadas, se encuentra en línea con el objetivo inicial establecido en el plan de negocio.

## 6. Inmovilizado material

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

A 30 de junio de 2025 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 2.392 miles de euros (2.461 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>131.743</b>
Adiciones	2.433
Retiros	(287)
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	(82.504)
Variaciones en el valor razonable	(2.424)
<b>Saldo al 30 de junio de 2025</b>	<b>48.961</b>

Con fecha 9 de mayo de 2025, se ha formalizado un contrato de arras confirmatorias entre la sociedad dependiente Neinor Sardes Rental, S.L. y una entidad vinculada (Nota 16) mediante el cual se adquiere el compromiso de venta de 3 promociones inmobiliarias que venían siendo explotadas vía arrendamiento, y cuyo perfeccionamiento está sujeto a la realización de determinados trámites administrativos, principalmente de ejercicio del derecho de tanteo y retracto por parte de la comunidad autónoma en la que se encuentran ubicados. Debido a lo anterior, el valor contable de estas inversiones inmobiliarias, así como el valor contable de los préstamos hipotecarios asociados junto con los anticipos recibidos en concepto de arras por esta operación, han sido reclasificados, respectivamente, a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos no corrientes mantenidos para la venta” del balance resumido consolidado a 30 de junio de 2025. Estas promociones han sido valoradas en función del precio de compraventa acordado, lo que ha supuesto una pérdida por importe de 345 miles de euros registrada bajo el epígrafe “Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida intermedia consolidada del ejercicio 2025.

Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2025 el Grupo ha llegado a un acuerdo con un tercero para la venta de las sociedades Europa Rental Homes Propco, S.L.U. y Sundowner Holding Iberia, S.L.U., tenedoras en ambos casos de inversiones inmobiliarias, ubicadas en Alovera y Sevilla, motivo por el cual se ha reclasificado el valor contable de estas inversiones inmobiliarias, así como el resto de activos y pasivos de las mencionadas sociedades, a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos no corrientes mantenidos para la venta”, respectivamente, del balance resumido consolidado a 30 de junio de 2025. El precio de compraventa ha sido de 13.021 miles de euros, encontrándose aplazado un importe de 11.798 miles de euros hasta el ejercicio 2027. El diferencial entre el valor contable de los activos netos y el mencionado precio de la compraventa ha supuesto una pérdida que asciende a 827 miles de euros registrada bajo el epígrafe “Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida intermedia consolidada. Con fecha 1 de julio de 2025, se ha elevado a público el acuerdo de compraventa haciéndose efectiva la venta y consecuente la pérdida de control sobre estas sociedades (Nota 2.10).

Durante el ejercicio 2025, se ha adoptado el compromiso firme por el Consejo de Administración para ejecutar un plan de venta directa de la promoción situada en Vitoria (Olarizu Homes), que supone asimismo un cambio en su uso inicial previsto de dedicarlo a la explotación vía alquiler. A 30 de junio de 2025, este cambio se ha respaldado por la formalización de contratos privados de compraventa sobre determinadas viviendas, tras haberse iniciado el plan de comercialización, y considerando que los activos se encuentran disponibles para su venta inmediata en sus condiciones actuales, la sociedad dependiente Bluewood Holding Iberia, S.L.U. ha reclasificado dicha inversión inmobiliaria al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance resumido consolidado a dicha fecha. Como resultado del cambio en la estrategia de gestión del activo, y en aplicación de una metodología de valoración ajustada de acuerdo a NIIF 13, se ha puesto de manifiesto una pérdida por deterioro por importe de 3.128 miles de euros, la cual ha sido registrada en el epígrafe “Variación del valor razonable de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del ejercicio 2025.

En el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance intermedio consolidado a 30 de junio de 2025 incluye, por tanto, el valor contable de las inversiones inmobiliarias anteriores, así como otros activos corrientes, siendo en su mayor parte la tesorería vinculada a las operaciones de venta de participaciones que asciende a un importe de 5.818 miles de euros.

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

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

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 ascienden a 2.291 y 1.784 miles de euros. Adicionalmente, existen ingresos ligados a la actividad "Rental" en concepto de servicios prestados por Renta Garantizada, S.A. por importe de 1.976 miles de euros a 30 de junio de 2025 (1.730 miles de euros a 30 de junio de 2024).

A 30 de junio de 2025 la totalidad de las inversiones inmobiliarias han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor de mercado 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 48.961 miles de euros, excluyendo los activos clasificados tras su traspaso como activos no corrientes mantenidos para la venta.

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

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en el valor razonable (menor valoración) / mayor valoración	(3.600)	4.040	250	(250)	1.300	(1.250)

## 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			
	30.06.2025		31.12.2024	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	6.950	1	6.949	1
Derivados	-	3.584	-	4.606
Créditos	4.372	727	1.001	915
Fianzas y depósitos constituidos	1.184	1.181	1.075	1.220
<b>Total</b>	<b>12.506</b>	<b>5.493</b>	<b>9.025</b>	<b>6.742</b>

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 cuenta con dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP. Mediante esta operación, el Grupo pagó 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. Desde el ejercicio 2024 y tras la emisión de bonos corporativos a tipo fijo explicada en la Nota 13.2, la cobertura inicial ha devenido en parcialmente ineficaz desde noviembre de 2024 hasta el ejercicio 2025. La parte ineficaz de las permutas financieras contratadas se registra desde dicha fecha directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida intermedia consolidada.

El Grupo ha cumplido con los requisitos detallados en la normativa aplicable para poder clasificar los instrumentos financieros como cobertura en lo que respecta a la parte eficaz de la misma. En concreto, se ha llevado a cabo un análisis sobre en qué 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.

## 9. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Terrenos y solares	385.379	419.508
Promociones en curso	437.875	331.588
Inmuebles terminados	130.894	196.456
Anticipos a proveedores	60	60
Menos - Pérdidas por deterioro	(10.606)	(11.957)
<b>Total</b>	<b>943.602</b>	<b>935.655</b>

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 2.256 miles de euros (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se activaron intereses financieros por importe de 7.017 miles de euros).

Las adiciones del ejercicio 2025 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la construcción por importe de 89 millones de euros (208 millones de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024). Durante el ejercicio 2025 se han producido compras de terrenos por importe de 1 millón de euros (49 millones de euros durante el 2024).

Por otro lado, en el ejercicio 2025 el Grupo ha entregado principalmente dos nuevas promociones en Barcelona, NoBa Homes, con 69 viviendas y en Vitoria, Olarizu Homes IV, con 96 viviendas y tiene prevista la entrega en el próximo trimestre de otras 3 promociones con 297 viviendas. Al cierre del semestre existen 25 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe “Promociones en curso” al 30 de junio de 2025.

Al 30 de junio de 2025 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto con un coste neto de 941 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” (933 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) y 3 millones de euros relativos a activos “Legacy” (3 millones de euros al 31 de diciembre de 2024).

Al 30 de junio de 2025 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste neto de 602 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 13) (604 millones de euros al 31 de diciembre de 2024).

Al 30 de junio de 2025 no hay compromisos de venta de solares. A 31 de diciembre de 2024 existía el compromiso de venta de los terrenos de Las Mercedes en Madrid a la sociedad Pinle SPV 2024, S.L. (Nota 3), que se ha materializado en el mes de febrero de 2025, por un importe de 7,6 millones de euros (Notas 5, 16 y 17).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de

compraventa, ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 132.630 y 82.804 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 2025, y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo a 31.12.2023</b>	<b>13.768</b>
Dotaciones	-
Reversiones	(1.811)
<b>Saldo a 31.12.2024</b>	<b>11.957</b>
Dotaciones	711
Reversiones	(2.062)
<b>Saldo a 30.06.2025</b>	<b>10.606</b>

A 30 de junio de 2025 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 1.200 millones de euros a dicha fecha (1.203 millones de euros si se considerase la valoración de los activos legacy).

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  $\pm 100$  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 2025 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	(40.690)	49.286	31.911	(19.076)	131.435	(121.827)
Variación de valor neto contable (*)	(17.205)	1.433	970	(11.469)	2.427	(44.862)

(\*) 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.

Los modelos de valoración de Savills y CBRE adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores del Grupo consideran que el mercado se encuentra inmerso en un escenario de estabilidad o incremento de precios. No obstante, el Grupo ha realizado un ejercicio de

sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/ 5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería una reducción de 19.076 miles de euros y 121.827 miles de euros, y tendría un efecto, aproximado, de 11.469 y 44.862 miles de euros a la baja en el valor neto contable de los activos, respectivamente.

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

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

	Miles de Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Clientes y efectos comerciales a cobrar	58.579	50.880
Clientes empresas asociadas (Nota 16)	9.713	7.977
Deudores Varios - Anticipos de acreedores	18.741	18.794
Otros	3.469	3.468
Deterioro	(3.629)	(2.944)
<b>Total</b>	<b>86.873</b>	<b>78.175</b>

A 30 de junio de 2025, el epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluye un importe de 22.051 miles de euros pendiente de cobro por la venta en el ejercicio 2024 de las sociedades tenedoras de activos en Alovera, Rental Homes NX Propco, S.L., supeditada a la obtención de una serie de rentas y/o niveles de ocupación mínimos por parte del Grupo así como un importe pendiente de 8.801 miles de euros por la venta en el ejercicio 2024 de la promoción inmobiliaria Parla Homes. El plazo de cobro de los citados importes está previsto que tenga lugar durante el ejercicio 2026.

Adicionalmente, existen 7,3 millones de euros pendientes de cobro correspondientes a la actividad constructora por las obras de urbanización del sector I-15 de Alovera (7,6 millones de euros pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2024). A 30 de junio de 2025 se incluyen 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 3,2 millones de euros (3,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2024).

A finales del ejercicio 2024, se materializó la entrega de una serie de fincas por parte de un deudor EGUSA mediante dación en pago, atendiendo a la tasación realizada por un experto independiente, quedando una cuenta a cobrar por importe de 2.342 miles de euros a 30 de junio de 2025, que se espera sea cancelada mediante una nueva entrega de terrenos durante el ejercicio 2025.

Las cuentas a cobrar con empresas asociadas se corresponden con las cuentas a cobrar derivadas de los acuerdos de gestión de activos en vigor en el contexto de la actividad de Asset Management (Nota 5) así como con el pago aplazado por la venta de terrenos a Pinle SPV 2024, S.L. en febrero de 2025, que devenga intereses hasta su cobro.

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2025 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 18.740 miles de euros, importe que incluye 12.282 miles de euros de anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (siendo los importes equivalentes de 18.794 y 9.321 a 31 de diciembre de 2024).

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

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

Concepto	Importe a 30.06.2025	Pérdida esperada (%) (*)	Pérdida esperada a 30.06.2025	Importe neto a 30.06.2025
Activos financieros corrientes y no corrientes (Nota 8)	41.307	0,14% - 3%	(938)	40.369
Clientes venta operaciones singulares	30.852	3%	(926)	29.926
Anticipos a proveedores y acreedores	19.325	3%	(584)	18.741
Otras cuentas por cobrar	39.278	0% - 3%	(1.072)	38.206
Tesorería	446.451	0,08%	(357)	446.094
<b>TOTAL</b>	<b>577.213</b>		<b>(3.877)</b>	<b>573.336</b>

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

Una dotación estimada de 446 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 3.877 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

El 24 de junio de 2025, en el contexto de la operación descrita en la Nota 3, una vez concluido el proceso de prospección de la demanda acelerado (accelerated bookbuilding) del aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente aprobado el 24 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado una ampliación de capital social en un importe de 77.068 miles de euros mediante la emisión de 14.993.750 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 5,14 euros de valor nominal cada una, a través de una colocación privada dirigida exclusivamente a inversores cualificados, fijándose el 25 de junio de 2025 el precio de emisión de las nuevas acciones en 15,25 euros, lo que supone un importe total efectivo de la ampliación de capital social de 228.655 miles de euros (de los que 77.068 miles de euros corresponden a capital y 151.587 miles de euros a prima de emisión), que ha sido escriturado con fecha 26 de junio de 2025. Tras la mencionada ampliación, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 462.407 miles de euros a 30 de junio de 2025. Asimismo, los gastos asociados a esta

ampliación ascienden a 9,2 millones de euros, y han sido contabilizados con cargo a reservas de la Sociedad Dominante.

La ampliación de capital ha sido escriturada con fecha 26 de junio de 2025 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de junio de 2025. La aprobación de citada ampliación por el Consejo de Administración tiene su origen en la facultad otorgada a dicho órgano por la Junta de Accionistas de 13 de abril de 2022 por un período de 5 años para realizar ampliaciones de capital sin previa convocatoria de la Junta de Accionistas y hasta la mitad del capital social así como a la supresión del derecho de suscripción preferente en relación a los aumentos de capital que se realicen hasta el límite del 20% del capital social en la fecha de la autorización. A 30 de junio de 2025, quedan de la citada autorización 82,9 millones de euros de aumento de capital sin disponer. El desembolso de la ampliación de capital ha sido realizado por los colocadores Banco de Santander, S.A. y JP Morgan SE por importe de 114,3 millones de euros cada una.

Durante el ejercicio 2025 se han producido minoraciones en el capital social debido a repartos de dividendos que se describen en la Nota 4.

Al 30 de junio de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 89.962.501 acciones de 5,14 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (74.968.751 acciones de 6,38 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2024), de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.25		31.12.24	
	% 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	24,60	113.743	29,52	141.194
Stoneshield Holding S.A.R.L.	20,47	94.656	25,00	119.576
Welwel Investments Ltd.	12,95	59.870	14,56	69.641
Resto de Bolsa	41,98	194.138	30,92	147.891
	<b>100,00</b>	<b>462.407</b>	<b>100,00</b>	<b>478.302</b>

### 11.2 Beneficio/Pérdida por acción

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

	Miles de Euros	
	30.06.25	30.06.24
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	3.195	9.713
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	74.693	74.728
<b>Beneficio / (Pérdida) básica por acciones (euros)</b>	<b>0,043</b>	<b>0,129</b>

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

Al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica por acción dado que el impacto de las retribuciones en acciones en los cálculos como única variable que afecta a los mismos, no es significativo.

### 11.3 Acciones propias y reservas

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

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 2025, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 329.571 títulos (381.522 títulos a 31 de diciembre de 2024). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 14,68 euros a 30 de junio de 2025 (10,28 euros a 31 de diciembre de 2024).

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones. Durante el ejercicio 2022 venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 se produjo la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros, sin que tuviera efecto patrimonial. En el ejercicio 2024 se produjo la segunda entrega de acciones asociada al mismo por importe de 1.507 miles de euros. Asimismo, en el ejercicio 2025, ha tenido lugar la última entrega por importe de 1.480 miles de euros. Los importes estimados y los desembolsados en la liquidación del plan, no han diferido significativamente.

## 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 2025 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para impuestos	Otras provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>11.407</b>	<b>23.102</b>	<b>34.509</b>
Dotaciones netas	2.174	11.571	13.745
Aplicaciones	(4.720)	(18.727)	(23.447)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>8.861</b>	<b>15.946</b>	<b>24.807</b>
Dotaciones netas	1.250	(1.476)	(226)
Traspasos (Nota 14.2)	3.272	-	3.272
Aplicaciones	(2.864)	(3.791)	(6.655)
<b>Saldo al 30 de junio de 2025</b>	<b>10.519</b>	<b>10.679</b>	<b>21.198</b>

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 para cubrir aspectos fiscales recurridos en inspecciones fiscales calificadas de probables en cuanto a su materialización por los administradores y sus asesores internos y externos (Nota 14.2).

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 de esta naturaleza, probables o ciertos, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 30 de junio de 2025 existen demandas que afectan al Grupo en relación con garantías, revisiones de precios solicitados por constructoras o reclamaciones de cantidad por un importe total aproximado de 47 millones de euros (36 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, al 30 de junio de 2025, y en relación con estos litigios abiertos, de acuerdo con la opinión de los asesores legales internos y externos, se ha realizado una evaluación de la probabilidad asociada y cuantía del impacto económico derivado de estas situaciones litigiosas en consonancia con las conclusiones alcanzadas, se mantiene registrada una provisión por importe de 4.919 miles de euros en el pasivo del estado de situación financiera resumido consolidado, correspondiente a los considerados como probables (5.804 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos. En este sentido, el Grupo cuenta con un importe de 7.019 miles de euros (7.446 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía que cubren reclamaciones, así como existen provisiones de garantías ligadas a promociones entregadas que se utilizarán para tal fin en caso de resolución desfavorable a los intereses del Grupo (Nota 2.4).

### 13. Pasivos financieros

#### 13.1. Deudas con entidades de crédito y otros acuerdos de financiación

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo:</b>		
Préstamos hipotecarios y otros créditos (*) (**)	15.084	41.036
<b>Total a largo plazo</b>	<b>15.084</b>	<b>41.036</b>
<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo:</b>		
Préstamos hipotecarios y otros créditos (*)	158.269	152.218
Deuda por intereses	663	1.034
<b>Total a corto plazo</b>	<b>158.932</b>	<b>153.252</b>

(\*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 4.741 miles de euros (4.245 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

#### Ejercicio 2025

Vencimientos previstos:	30.06.2025
2026	114.349
2027	28.380
2028 y siguientes	31.431
<b>Total por vencimiento</b>	<b>174.160</b>

#### Ejercicio 2024

Vencimientos previstos:	31.12.2024
2025	117.342
2026	23.904
2027 y siguientes	53.042
<b>Total por vencimiento</b>	<b>194.288</b>

### Préstamos hipotecarios y otros créditos

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior por importe de 173.353 miles de euros al 30 de junio de 2025 se corresponden 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 (190.798 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2025 y 2055.

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 7 nuevos préstamos hipotecarios durante el primer semestre de 2025 de los que se ha dispuesto un importe de 17.940 miles de euros. Adicionalmente, no se ha ampliado el límite y vencimiento de ninguno de los préstamos contratados durante ejercicios anteriores. Asimismo, las subrogaciones de préstamos promotores han ascendido a 10.332 miles de euros en el periodo de seis meses del ejercicio 2025.

El Grupo cuenta con financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “SAREB”) cuyo coste amortizado asciende a 10.443 miles de euros. El tipo de interés pagadero es el 1% con el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2025	10.443
<b>Total</b>	<b>10.443</b>

### Línea de financiación revolving

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

### Líneas de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tenía una duración inicial de un año con renovación tácita anual. Este contrato devenga un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2025, el límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

### Confirming, factoring inverso o acuerdos de financiación de proveedores

El Grupo tiene firmados acuerdos de financiación de proveedores con distintas entidades financieras por las que éstas ofrecen pagar cantidades que el Grupo debe a sus proveedores y acepta pagar de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos firmados con los proveedores en la misma

fecha, aunque se puede en algún caso ofrecer la posibilidad de pago en una fecha posterior a la que se paga a los propios proveedores. Las promociones van ligadas al levantamiento de financiación para la construcción (préstamo promotor) por lo que se produce su disposición en el momento en que se registran los pagos, no siendo necesario acudir a la extensión de plazo. Por tanto, salvo por un acuerdo que cuenta con un límite de 750 miles de euros, estos acuerdos no proporcionan al Grupo condiciones de pago ampliadas, si bien proporcionan a los proveedores la posibilidad de acogerse a condiciones de cobro anticipado, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura relacionada. El Grupo posee varias líneas de confirming que están dispuestas a 30 de junio de 2025 en un importe de 12.868 miles de euros, de los cuales, 4.704 miles de euros han sido anticipados por los respectivos proveedores de distintas promociones en curso (clasificadas en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del balance intermedio consolidado), cuyo límite total asciende a 114 millones de euros a dicha fecha (10.958 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, cuyo límite ascendía a 77 millones de euros). El período medio de pago de las facturas acogidas a estos acuerdos para cobro anticipado no excede de 60 días.

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

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2025 y 2024 asciende a 3,52% y 3,00%, 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**

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

Las garantías asociadas a esta emisión de bonos son, en el orden de prelación establecido en el contrato, las cuentas a cobrar intergrupo del emisor, las acciones de Neinor Península, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Península, S.L.U., las acciones de Neinor Norte, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Norte, S.L.U., las acciones de Rental Homes Propco, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Rental Homes Propco, S.L.U., las acciones de Neinor Sur, S.L.U., y las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Sur, S.L.U. Las obligaciones y responsabilidades de cualquier sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada según los Documentos de Garantía se limitarán a una cantidad máxima igual al doble de su

patrimonio neto (recursos propios) como se refleja en los estados financieros anuales individuales de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada a partir de (i) para cada Garantía creada en la Fecha de Emisión por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que es una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada) el año finalizado el 31 de diciembre de 2023 o (ii) para cada nueva Garantía creada por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada), la última anual disponible estados financieros de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que califica como sociedad de responsabilidad limitada.

En la actualidad la emisión de bonos cotiza en las Bolsas de Stuttgart y Frankfurt (ISIN XS2933536034 / XS2933536547). El precio de cotización al 30 de junio de 2025 en la Bolsa de Frankfurt era de 103.30% (103.355% a 31 de diciembre de 2024).

El saldo del bono corporativo se presenta a coste amortizado, descontando del valor nominal un importe de 6.818 miles de euros correspondiente a los gastos de emisión que son objeto de periodificación para el cálculo del coste efectivo. Durante el ejercicio 2025, se han desembolsado 9.918 miles de euros en concepto de intereses devengados desde la fecha de emisión. A 30 de junio de 2025, los intereses devengados pendientes de pago, por un importe de 2.374 miles de euros, se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance intermedio consolidado adjunto.

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

Existen diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a la financiación externa suscrita y dispuesta por el Grupo y desglosada en los apartados anteriores en vigor a 30 de junio de 2025, siendo los aspectos más relevantes a considerar los indicados continuación de manera resumida:

- En el caso de la línea de crédito revolving no dispuesta a 30 de junio de 2025, existe compromiso de cumplimiento trimestral del Ratio Net Secured Loan to Value (LTV), entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo, el cual debe de ser inferior a un 45%, siendo el primer cierre de aplicación del ratio el 30 de junio de 2025, siempre que concurren ciertas condiciones en cuanto a la representatividad del préstamo sobre el endeudamiento del prestatario. El contrato establece alternativas en caso de incumplimiento para evitar el vencimiento anticipado. Asimismo, en la financiación se contempla la restricción a la realización de ciertos pagos así como se establecen ciertas condiciones para la venta de activos con cobro diferido. Por último, se requiere cumplir anualmente un test de garantía por parte de los garantes de modo que su EBITDA debe representar el 80% al menos del EBITDA consolidado, calculado anualmente.
- En lo que respecta a la financiación vía bonos de noviembre de 2024, la misma incluye obligaciones de presentación de cierta información financiera con carácter trimestral, semestral y anual, así como de las subsidiarias significativas así consideradas en el contrato financiación, como viene siendo habitual en este tipo de contratos, y existen asimismo restricciones en lo que respecta a ciertos pagos, inversiones, distribuciones y venta de activos o endeudamiento salvo cumplimiento de ciertas condiciones ligadas a volúmenes o porcentajes sobre activos que han de ser objeto de cálculo financiero. En concreto, se contemplan ciertos ratios a calcular respecto a cualquier transacción o hecho regulado sujeto a aprobación, a fin de medir su efecto de modo que después de citada transacción (i) el Fixed Charge Coverage Ratio (ratio del EBITDA consolidado para los 4 últimos trimestres y la carga financiera en el mismo período) no puede disminuir, (ii) el Consolidated Senior Secured Leverage Ratio (el ratio entre los bonos emitidos y el EBITDA Consolidado de los 4 últimos trimestres) no puede incrementarse, (iii) y el Net total

Loan to Value ratio no debe superar el 35%. Existe, asimismo, salvo que concurren ciertas circunstancias, una cláusula ligada a un cambio de control del Grupo o sus activos que, en caso de aplicar, los tenedores de bonos pueden exigir la recompra por un precio equivalente al 101% del monto total del principal de los Bonos recomprados, más los intereses devengados y no pagados. El cumplimiento de las limitaciones anteriores queda en suspenso si los bonos alcanzan una calificación de grado de inversión en los términos definidos en los contratos.

- En relación al contrato de factoring por la línea de IVA, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) (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 consolidadas 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.

A 30 de junio de 2025 y a la fecha de formulación de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, Neinor Homes, S.A. ha cumplido sus obligaciones financieras y de cualquier otro tipo por lo que no concurren circunstancias que den lugar a una situación de vencimiento anticipado de sus compromisos financieros. Asimismo, y en relación a las cláusulas citadas anteriormente, así como respecto a la cláusula de cambio de control que puede suscitar el vencimiento anticipado de la emisión de bonos, así como de algunas otras líneas financieras, los Administradores de Neinor Homes, S.A. consideran que su existencia no modificará la clasificación entre corto y largo plazo que refleja el balance consolidado a 30 de junio de 2025.

#### **13.4. Gestión de riesgos**

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

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

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

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2025 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 2025 se registra en el epígrafe “Administraciones Públicas acreedoras” del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

#### 14.1 Saldos mantenidos con la Administración Pública

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

	Miles de Euros							
	30.06.25				31.12.24			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	6.564	-	7.304	-	4.779	-	19.559
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	1.598	-	411	-	15.658	-	3.683
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	1.013	-	-	-	3.174
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	933	-	-	-	1.153
Activos por impuesto diferido (Nota 14.3)	95.653	-	-	-	92.985	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	10.666	-	-	-	11.428	-
	<b>95.653</b>	<b>8.162</b>	<b>10.666</b>	<b>9.661</b>	<b>92.985</b>	<b>20.437</b>	<b>11.428</b>	<b>27.569</b>

#### 14.2 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

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

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse al régimen de prorata 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 prorata 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 (Nota 2.4), 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 2025 dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe “Provisiones” en el pasivo corriente del balance intermedio 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.

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

### **14.3 Activos por impuesto diferido**

En la determinación de los créditos fiscales que han de ser recuperados por las sociedades individualmente consideradas, el Grupo registra aquellos cuya recuperación considera que está razonablemente asegurada por la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de estas sociedades, considerando las limitaciones cuantitativas para su aplicación establecidas en la normativa, teniendo en consideración los resultados esperados de cada grupo fiscal considerando el plan de negocio del grupo, que parten asimismo de la materialización de las plusvalías existentes en los activos en desarrollo. Por el contrario, en relación a otras sociedades dependientes del Grupo que cuentan con créditos fiscales no registrados a ser recuperados fuera del grupo fiscal al que pertenecen, se ha tomado en consideración que los resultados de explotación de éstas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de sus activos (no existen plusvalías tácitas) y, por tanto, la obtención de ganancias futuras no se encuentra lo suficientemente contrastada, dando lugar a que se mantenga el criterio seguido hasta el momento y se estime razonable no registrar activos diferidos adicionales en estas sociedades.

A 30 de junio de 2025 el importe registrado en el epígrafe activos por impuesto diferido asciende a 95.653 miles de euros (92.985 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). 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.

### **14.4 Otros aspectos fiscales**

#### Impacto del Impuesto Complementario (Pilar Dos)

El Consejo ECOFIN aprobó la Directiva (UE) 2022/2523 (Pilar Dos) el 15 de diciembre de 2022, estableciendo un nivel mínimo de imposición global del 15% para grupos de empresas multinacionales y nacionales de gran magnitud con facturación superior a 750 millones de euros. Los Estados Miembros están obligados a trasponerla. En España, se aprobó la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, que introduce el Impuesto Complementario Mínimo (Pilar Dos), incluyendo el Impuesto Complementario Nacional. Esta ley tiene efectos retroactivos para periodos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023.

En el Territorio Histórico de Bizkaia, la Norma Foral 4/2024, de 27 de diciembre, publicada el 30 de diciembre de 2024, aprueba la aplicación de este Impuesto Complementario en idénticos términos que en el Territorio Común, también con efectos para periodos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023.

El Impuesto Complementario se ha concertado como impuesto directo de normativa autónoma en la Comisión Mixta del Concierto Económico (23 de diciembre de 2024), requiriendo una futura modificación de la Ley del Concierto Económico. Dada la proximidad de la aprobación de la Ley estatal y el devengo del primer impuesto el 31 de diciembre de 2024, la Norma Foral de Bizkaia remite a la normativa estatal "en tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico".

Neinor Homes, S.A., como parte de un grupo nacional de gran magnitud, no prevé un impacto relevante en sus estados financieros por la aplicación de Pilar Dos una vez superado el periodo de exclusión. La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2024 establece una exclusión inicial de cinco años para el impuesto complementario para grupos que entran en el ámbito de aplicación por primera vez, aplicable a Neinor Homes desde el 1 de enero de 2024. Por ello, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 no incluye impacto en su gasto por impuesto corriente. Además, el Grupo se ha acogido a la excepción de reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido derivados de Pilar Dos, conforme a la modificación de la NIC 12 por el IASB y su introducción en la normativa contable española.

#### Sentencia del TC sobre el Impuesto sobre Sociedades (RDL 3/2016)

La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024 declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 de 2 de diciembre, relativas a la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas, la introducción de un límite a la aplicación de las deducciones de doble imposición y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores. El Grupo presentó con fecha 15 de enero de 2024 una reclamación para la rectificación de las liquidaciones de los ejercicios 2018, 2019 y 2020 de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En este sentido, los asesores fiscales del Grupo consideraron que la reclamación presentada sería altamente probable y, por tanto, se registró un derecho de cobro dando de baja los activos por impuesto diferido capitalizados por importe de 13,4 millones de euros en concepto de devolución a lo que se suman 1,6 millones de euros en concepto de intereses de demora. Durante el ejercicio 2025 se han cobrado por parte de la Administración Pública 13,2 millones de euros correspondientes a las liquidaciones de los ejercicios 2019 y 2020, de los cuales 1,9 millones de euros son relativos a intereses de demora. A 30 de junio de 2025, el resto del importe reclamado, se mantiene registrado en el epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance intermedio consolidado por un importe de 2,1 millones de euros correspondiente a las bases imponibles negativas del ejercicio 2018 por estar en todo caso su recuperación razonablemente asegurada por la obtención de beneficios fiscales futuros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y de sus asesores fiscales internos y externos, no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

## **15. Ingresos y gastos**

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

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

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

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.25	30.06.24
Sueldos, salarios y asimilados	20.895	14.594
Indemnizaciones	3.674	569
Seguridad Social	4.098	3.429
Otros gastos sociales	385	319
Ingresos compensatorios (*)	(5.999)	-
<b>Total</b>	<b>23.053</b>	<b>18.911</b>

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

Durante el ejercicio 2023, el Grupo aprobó un plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de 17,5 millones de euros, cuyo devengo se extendía hasta el 31 de diciembre de 2025 y cuyos beneficiarios serían 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. La métrica de medición de cumplimiento del plan es el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como dividendos repartidos, reducción de capital social y cancelación de autocartera por Neinor Homes, S.A., todo ellos alineados con el plan estratégico 2023-2027, siendo necesario el cumplimiento mínimo del 85% del EBITDA Compañía, así como el cumplimiento de la condición previa de distribución de dividendos efectiva o cancelación de autocartera durante el ejercicio para tener derecho al incentivo. No se ha registrado importe alguno al considerar que en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, aunque se espera el cumplimiento a fin de ejercicio 2025 de las condiciones establecidas para el propio ejercicio en el plan de incentivos, el EBITDA devengado sobre el objetivo no es representativo al esperarse alcanzar principalmente en el segundo semestre del año.

El número medio de personas empleadas en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 206 y 39 personas respectivamente (192 y 39 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024) 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 2025 y 2024 para el resto de sociedades que conforman el grupo Neinor Homes, el siguiente:

	30.06.25			30.06.24		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	87	111	198	91	124	215
Titulados medios	58	28	86	34	12	46
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>139</b>	<b>284</b>	<b>125</b>	<b>136</b>	<b>261</b>

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 y 2, respectivamente.

### 15.3 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	30.06.25	30.06.24
Arrendamientos y cánones	2.710	3.193
Reparaciones y conservación	1.303	1.181
Servicios profesionales independientes	5.888	4.388
Transportes	-	2
Primas de seguros	1.121	835
Servicios bancarios	489	641
Publicidad y comercialización	1.184	1.430
Suministros	752	843
Otros servicios exteriores	3.275	3.065
Tributos	1.758	2.412
Otros gastos de gestión corriente	223	128
Ingresos compensatorios (*)	(1.093)	
<b>Total</b>	<b>17.610</b>	<b>18.118</b>

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

El capítulo “Servicios de profesionales independientes” del cuadro anterior incluye, principalmente, las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas, el cual asciende 3,6 millones de euros a 30 de junio de 2025 (1,7 millones de euros a 30 de junio de 2024).

Adicionalmente, bajo el capítulo “Tributos” se incluye entre otros el gasto por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el cual asciende a 1,5 millones de euros a 30 de junio de 2025 (1,2 millones de euros a 30 de junio de 2024).

#### 15.4 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)	
	30.06.2025	30.06.2024
<b>Variación de las provisiones de tráfico</b>		
Deterioros por insolvencias	(685)	(15)
Dotaciones netas por provisiones de postventa	(1.240)	(339)
Deterioros/Reversiones por otras provisiones	194	(861)
<b>Total</b>	<b>(1.731)</b>	<b>(1.215)</b>

#### 15.5 Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación

El resultado procedente de las sociedades sobre las que existe influencia significativa asciende a 2.050 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

El 20 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 10 % de Promociones Habitat, S.A. A 31 de diciembre de 2024, la diferencia negativa de consolidación provisional asociada a esta adquisición ascendía a 8.275 miles de euros. Parte del resultado generado por esta sociedad en el ejercicio 2025 corresponde a la venta de activos cuyo exceso de valor razonable sobre el valor contable fue ya reconocido en la adquisición mediante el reconocimiento de una diferencia negativa de consolidación provisional registrada en 2024, motivo por el cual se ha procedido a la eliminación del mismo.

#### 16. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas las entidades financieras “Banco Santander, S.A.” en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas Orion V European 24, S.À.R.L, 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Editorial Nueva Alcarria, S.A., Ablanquejo, S.L., Restablo Inversiones, S.L., Maitland Consultancy Limited, Land Company 2020, S.L. y Fincas Cuevas Minadas, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

El desglose de las operaciones realizadas con partes vinculadas, además de los gastos asociados a la ampliación de capital que han sido contabilizados con cargo a reservas de la Sociedad Dominante (Nota 11) por importe de 2.977 miles de euros y de las periodificaciones a corto plazo por importe de 1.739 miles

de euros relacionadas con las comisiones anticipadas por avales necesarios para la operación descrita en la Nota 3.2, en el periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovevisionamientos	Servicios exteriores (Nota 15.3)	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
<b>Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2025</b>						
<b>Societades asociadas-</b>						
Nicrent Residencial, S.L.	-	298	30	-	-	-
Waterton, Invest, S.L.	-	157	439	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	393	82	-	-	-
JL Panoramic DV, S.L.	-	530	36	-	-	-
Pinle SPV 2024, S.L. (Notas 5, 9 y 17)	7.600	-	-	-	-	-
Brick Opportunities 9, S.L.	-	-	1	-	-	-
Promociones Hábitat, S.A. (*)	-	5.122	7	-	-	-
<b>Total asociadas</b>	<b>7.600</b>	<b>6.500</b>	<b>595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otras societades vinculadas-</b>						
Banco Santander, S.A.	-	-	1.984	-	-	910
Land Company 2020, S.L.	5.560	-	-	-	-	-
Grupo Rayet S.A.	-	-	-	560	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	79	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	8	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	213	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	72	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	300	-
UTE I-15 Alovera	58	-	-	184	-	-
The Maitland Consultancy Limited	-	53	-	-	-	-
<b>Total vinculadas</b>	<b>5.618</b>	<b>132</b>	<b>1.984</b>	<b>752</b>	<b>585</b>	<b>910</b>
<b>Total</b>	<b>13.218</b>	<b>6.632</b>	<b>2.579</b>	<b>752</b>	<b>585</b>	<b>910</b>

(\*) No incluye los ingresos compensatorios descritos en la Nota 15.2 al ser tratados como suplidos.

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovevisionamientos	Servicios exteriores (Nota 15.3)	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
<b>Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2024</b>						
<b>Societades asociadas</b>						
Nicrent Residencial, S.L.	-	46	38	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	-	48	-	-	-
JV Panoramic, S.L.	-	35	33	-	-	-
<b>Total asociadas</b>	<b>-</b>	<b>81</b>	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otras societades vinculadas-</b>						
Banco Santander, S.A.	-	-	1.520	-	127	7.267
Land Company 2020, S.L.	6.394	-	-	-	-	-
Grupo Rayet S.A.	-	-	-	52	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	39	-	-	629	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	1.149	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	130	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	4	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	300	-
UTE I-15 Alovera	752	-	-	1.596	-	-
<b>Total vinculadas</b>	<b>7.146</b>	<b>39</b>	<b>1.520</b>	<b>2.797</b>	<b>1.190</b>	<b>7.267</b>
<b>Total</b>	<b>7.146</b>	<b>120</b>	<b>1.639</b>	<b>2.797</b>	<b>1.190</b>	<b>7.267</b>

El desglose de las operaciones realizadas es el siguiente:

- Los gastos financieros que se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito, de confirming y emisión de bono corporativo con la entidad financiera vinculada y,
- La prestación de servicios por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria entre la Sociedad dominante y sociedades en las que existe influencia significativa en el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el Grupo en el ejercicio 2023.
- La venta del terreno de Las Mercedes a la Sociedad Pinle SPV 2024, S.L. (Notas 5, 9 y 17).

Las referidas operaciones con vinculadas han sido realizadas en condiciones de mercado. No existen compromisos ni garantías con entidades vinculadas, adicionales a las previamente desglosadas en esta Nota o en la Nota 13 en relación con la deuda financiera.

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, antes de correcciones valorativas por deterioro en aplicación de la NIIF 9:

30 de junio 2025

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	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 y periodificaciones	Cuentas a pagar	Anticipos de clientes	Cuentas por cobrar (Nota 10)	Anticipos a proveedores
<b>Sociedades asociadas-</b>									
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	1.739	-	-	304	-
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	7.227	-	-	9	-
Masía de Monte Sano, S.L.	-	-	-	-	-	(78)	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	-	-	-	14.070	-	-	298	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	-	-	3.762	-	-	-	462	-
JL Panoramic DV, S.L.	-	-	-	1.401	-	-	-	434	-
Brick Opportunities 9, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Pinle SPV 2024, S.L. (Notas 5, 9 y 17)	-	-	-	-	-	-	-	3.789	-
Promociones Hábitat, S.A.	-	-	-	-	-	(36)	-	4.414	-
<b>Total asociadas</b>	-	-	-	<b>5.163</b>	<b>23.036</b>	<b>(114)</b>	-	<b>9.713</b>	-
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>									
Banco Santander, S.A. (*)	377.227	(36.463)	-	-	1.739	(2.977)	-	-	-
Land Company 2020, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1.377	-
Global Hespérides, S.L. (Nota 7)	-	-	(19)	-	-	(2)	(2.420)	16	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	531	-	(145)	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	436	403	(4)	-	-	-
UTE I-15 Alovera	-	-	-	3.479	37	-	-	7.316	1.864
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	(61)	-	-	-
Sistemas Integrales Cualificados	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
<b>Total vinculadas</b>	<b>377.227</b>	<b>(36.463)</b>	<b>(25)</b>	<b>4.446</b>	<b>2.179</b>	<b>(3.197)</b>	<b>(2.420)</b>	<b>8.710</b>	<b>1.864</b>
<b>Total</b>	<b>377.227</b>	<b>(36.463)</b>	<b>(25)</b>	<b>9.609</b>	<b>25.215</b>	<b>(3.311)</b>	<b>(2.420)</b>	<b>18.423</b>	<b>1.864</b>

(\*) La cuenta a pagar de esta parte vinculada se corresponde con gastos asociados a la ampliación de capital que han sido contabilizados con cargo a reservas de la Sociedad Dominante (Nota 11).

31 de diciembre de 2024

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	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	Anticipos de clientes	Cuentas por cobrar (Nota 10)	Anticipos a proveedores
<b>Sociudades asociadas-</b>									
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	7.227	-	-	9	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	1.739	-	-	78	-
Masía del Monte Sano, S.L. (*)	-	-	(78)	-	-	-	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	-	-	-	13.632	-	-	108	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	-	-	3.252	-	-	-	510	-
JV Panoramic, S.L.	-	-	-	1.123	-	-	-	633	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	6	-
Promociones Habitat, S.A.	-	-	-	-	-	(13)	-	6.633	-
<b>Total asociadas</b>	-	-	<b>(78)</b>	<b>4.375</b>	<b>22.598</b>	<b>13</b>	-	<b>7.977</b>	-
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>									
Banco Santander, S.A.	252.870	(32.164)	-	-	10	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	-	(31)	-	40	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	531	-	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	(403)	435	-	(158)	-	-	-
UTE I-15 Alovera (Nota 14)	-	-	(200)	-	-	-	-	7.618	1.864
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	6	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	-	(36)	-	-	-
Finca Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	(3)	-	1	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	-	(61)	-	-	-
Landcompany 2020, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	2.243	-
<b>Total vinculadas</b>	<b>252.870</b>	<b>(32.164)</b>	<b>(603)</b>	<b>966</b>	<b>10</b>	<b>(289)</b>	-	<b>9.908</b>	<b>1.864</b>
<b>Total</b>	<b>252.870</b>	<b>(32.164)</b>	<b>(681)</b>	<b>5.341</b>	<b>22.608</b>	<b>(302)</b>	-	<b>17.885</b>	<b>1.864</b>

En mayo de 2021, Neinor Homes y Cevasa fueron adjudicatarios de una licitación promovida por Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (sociedad pública participada al 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona), para desarrollar y gestionar en alquiler 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el área metropolitana de Barcelona. El 9 de junio de 2021, Neinor y Cevasa constituyeron la sociedad Nicrent Residencial, S.L., participada al 50% por ambas. En noviembre de 2021, Nicrent realizó una aportación de 12 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., recibiendo a cambio un 50% de participación en su capital social.

De acuerdo con lo establecido en la licitación, Nicrent Residencial, S.L. tiene previsto realizar, según las necesidades de inversión, aportaciones sucesivas que, sumadas a la aportación inicial anteriormente mencionada, alcancen un importe aproximado de 116 millones de euros. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán el suelo necesario para la construcción de dichas viviendas, además de realizar las aportaciones dinerarias requeridas para mantener su participación del 50%.

A partir de su incorporación al capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encarga de la gestión administrativa y patrimonial de dicha sociedad, incluyendo, entre otras funciones, la gestión de la construcción y promoción de los suelos asignados y la gestión del alquiler del parque de viviendas. Estas actividades serán remuneradas a precios de mercado.

En cuanto al desarrollo del proyecto, actualmente, correspondientes a la primera fase, están en construcción siete promociones y a punto de iniciarse las obras de una octava, que conjuntamente representan un total de 632 viviendas. La puesta en alquiler de estas viviendas está prevista entre 2026 y 2027. La segunda fase comprende 710 viviendas adicionales, actualmente en distintas etapas de desarrollo, previéndose el inicio de obras de las dos primeras promociones hacia finales del presente año.

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

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

Durante el periodo terminado al 30 de junio de 2025 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de coinversión con Orion Capital Managers que es la sociedad que mantiene el control en Orion European Real Estate Fund V, SPV que mantiene el 24,60% de los derechos de voto del Grupo (Nota 16). A este respecto dos de los consejeros de la Sociedad Dominante mantiene cargos en la sociedad y por ello, el Grupo califica la existencia de un conflicto de interés. A este respecto, la operación tiene como finalidad la inversión conjunta y gestión posterior de un vehículo de inversión denominado Pegasus Holdco, S.L. para el desarrollo de una cartera de activos. El contrato de gestión de activos se realizó en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio del Grupo, siguiéndose la normativa establecida en el art. 529 duodécimo en los apartados de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. De la misma manera se realizó un análisis en 2024 en relación a la operación de venta de terrenos y gestión de activos realizada con Pinle SPV 2024, S.L. antes de su perfeccionamiento en 2025 (Notas 5, 9 y 16).

Asimismo, durante el ejercicio 2025, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual los presentes estados financieros intermedios consolidados no incluyen más desgloses en este sentido.

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

Al 30 de junio de 2025 los Administradores de la Sociedad Dominante, han recibido una retribución fija y variable por su condición de administrador por importe de 2.697 miles de euros (2.013 miles de euros en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio 2024), 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 2025 y a 30 de junio de 2024). Adicionalmente, en el ejercicio 2025 el Grupo no ha devengado gasto alguno con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (ningún gasto a 30 de junio de 2024) en concepto de planes de incentivos para la Dirección por la razón indicada en la Nota 15.2 (tampoco a 30 de junio de 2024).

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo desembolso en el ejercicio 2025 ha ascendido a 107 miles de euros (104 miles de euros en el ejercicio 2024).

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 2025 y 2024, 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					
		30.06.25			30.06.24		
30.06.25	30.06.24	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones devengadas	Total
12	6	1.311	-	1.311	938	-	938

Del mismo modo, la información relativa a la remuneración liquidada a 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					
		30.06.25			30.06.24		
30.06.25	30.06.24	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones devengadas	Total
12	6	9.814	-	9.814	5.086	-	5.086

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 2025**

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

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

### **Historia**

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

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

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima (operación formalizada en virtud de escritura otorgada el 1 de marzo de 2017 ante el notario de Bilbao D.<sup>a</sup> 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 2020 una participación del 75% del capital social de Uंबर Jurídico Inmobiliario, S.L. (empresa que ha sido disuelta durante el mes de noviembre, al haber sido objeto de absorción inversa por parte de la filial en la que se ostentaba la totalidad de las acciones, Renta Garantizada, S.A.).

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

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

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

## **Líneas de negocio**

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

### A) Línea de negocio “Development”:

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

La cartera de suelo de la compañía está formada por 225 promociones con más de 10.600 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en siete regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia, Baleares y Andalucía.

### B) Línea de negocio “Asset management business”:

En línea con el plan estratégico para el periodo 2023-2027, el Grupo ha venido tomando participación con influencia significativa en distintas sociedades que se consolidan por el método de la participación, siendo la característica común a todas ellas el mantener una participación que le otorga un puesto en el órgano de administración, la existencia de un pacto de socios regulador de determinados aspectos de gobernanza y la firma de un contrato de desarrollo de la promoción inmobiliaria entre la sociedad y la sociedad dominante Neinor Homes, S.A.

### C) Línea de negocio “Rental”:

Actualmente la cartera del negocio Rental de la Compañía está formada por 6 promociones inmobiliarias.

## **Asset Management Business**

A continuación, se describen el histórico de inversiones o compromisos en la línea de negocio de asset management business hasta la fecha:

### *Ejercicio 2023*

#### JL Panoramic DV, S.L. (antes Twintrees, S.L.):

Neinor Homes adquiere el 10% del capital, mientras que Callisto Holding Lux, S.À.R.L. adquiere el 90% restante. El acuerdo prevé una coinversión de 100 millones de euros, donde Neinor actuará como socio gestor supervisando diseño, licencias, comercialización y construcción. En diciembre de 2023, Neinor Península, S.L.U. firma la compraventa de un suelo para esta promoción.

#### Pegasus Holdco, S.L.:

Coinversión con Orion V European 24, S.À.R.L. (vinculada a un accionista del Grupo) para adquirir suelos por 50 millones de euros y desarrollar un proyecto Build to Sell. Neinor adquiere el 10% del capital.

#### Brick Opportunities 9, S.L.:

Coinversión con PropTech Ventures, S.L. y Urbanitae Real Estate Platform, S.L., para adquirir suelos por hasta 150 millones de euros. Neinor tendrá un 20% en cada operación, y el 1 de julio de 2024 alcanza un 50% en Brick Opportunities 9, S.L. tras una aportación de 799 mil €. El Grupo gestionará compra, promoción, administración y comercialización a cambio de una comisión.

#### *Ejercicio 2024*

#### Octopus Real Estate:

Acuerdo firmado para coinversión en viviendas Senior Living, con inversión prevista de entre 100 y 200 millones de euros por ambas partes.

#### Brick Opportunities 9, S.L.:

El 1 de julio se realiza otra aportación de 800 mil €, manteniéndose una participación del 50%. El compromiso conjunto es de hasta 3.855 mil €, correspondiendo a Neinor un 20%.

#### Waterton Invest, S.L.:

Coinversión con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue). Neinor entra con una ampliación de capital de 1.399 mil €, alcanzando el 20% del capital. Además, se subroga en un 20% de créditos por 2.078 mil € y se actualiza el acuerdo de gestión del proyecto en Lomas del Flamenco (Málaga).

#### Promociones Hábitat, S.A.:

El 20 de septiembre, Neinor adquiere el 10% por 31,6 millones de euros a Merak IMS, S.L.U. (siendo el accionista último Bain Capital). Las partes formalizan en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios y un acuerdo para la prestación de servicios de administración.

#### Harmony Holding Iberia, S.L.:

El 18 de diciembre, Neinor adquiere el 27% del capital por 142 mil €. Se firma un pacto de socios y un acuerdo de gestión de activos, donde Neinor actuará como socio industrial a cargo del diseño, licencias, comercialización y construcción.

#### *Ejercicio 2025*

#### Pinle SPV 2024, S.L.:

En febrero, Neinor adquiere el 10% por 300 euros. El socio mayoritario es Santander Alternative Investments (Banco Santander, S.A.), con un 90%. La participación está completamente desembolsada al 30 de junio.

#### Greywood Holding Iberia, S.L.:

El 25 de abril se formaliza la adquisición del 42,4% por 1.272 euros, también totalmente desembolsados al 30 de junio.

## **Negocio Rental**

Europa Rental Homes Propco, S.L.U. y Sundowner Holding Iberia, S.L.U: El Grupo ha llegado a un acuerdo el 5 de mayo de 2025 con un tercero para la venta de las sociedades Europa Rental Homes Propco, S.L.U. y Sundowner Holding Iberia, S.L.U., tenedoras de inversiones inmobiliarias, motivo por el cual se ha reclasificado el valor neto contable de estas inversiones inmobiliarias, así como el resto de activos y pasivos de las mencionadas sociedades, a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos no corrientes mantenidos para la venta”, respectivamente, del balance resumido consolidado a 30 de junio de 2025.

## **Lanzamiento de OPA voluntaria sobre AEDAS Homes, S.A.**

Con fecha 16 de junio de 2025, El Grupo Neinor Homes ha anunciado el lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición de acciones voluntaria (“OPA”) por importe de 1.070 millones de euros para adquirir el 100% de AEDAS Homes, y que supone un precio de 24,485 euros por acción. Con fecha 9 de julio de 2025, la contraprestación inicial de la Oferta se ajustó a 21,335 euros por acción tras descontar los dividendos aprobados por la Junta General de AEDAS Homes, S.A. El importe máximo a abonar por el Grupo asciende a 933 millones de euros, aproximadamente.

Como parte de la operación, el fondo americano Castl lake (titular del 79,02% del capital de AEDAS Homes a través de la sociedad Hipoteca 43 Lux, S.à r.l.) ha suscrito un acuerdo firme e irrevocable para aceptar la OPA con la totalidad de su participación.

La operación cuenta con 1.250 millones de euros de financiación comprometida a través de Neinor DMP Bidco, S.A.U., participado en un 100% por la Sociedad Dominante. La financiación está compuesta, en torno a 500 millones de euros de contribución directa de Neinor Homes, S.A. (distribuidos aproximadamente en 275 millones de euros de tesorería actual y futura, así como 225 millones de euros de la ampliación de capital descrita en la Nota 11.1) y, por otro lado, de 750 millones de euros a través de una emisión de bonos senior garantizados totalmente suscrita por fondos gestionados por Apollo Capital Management, L.P.

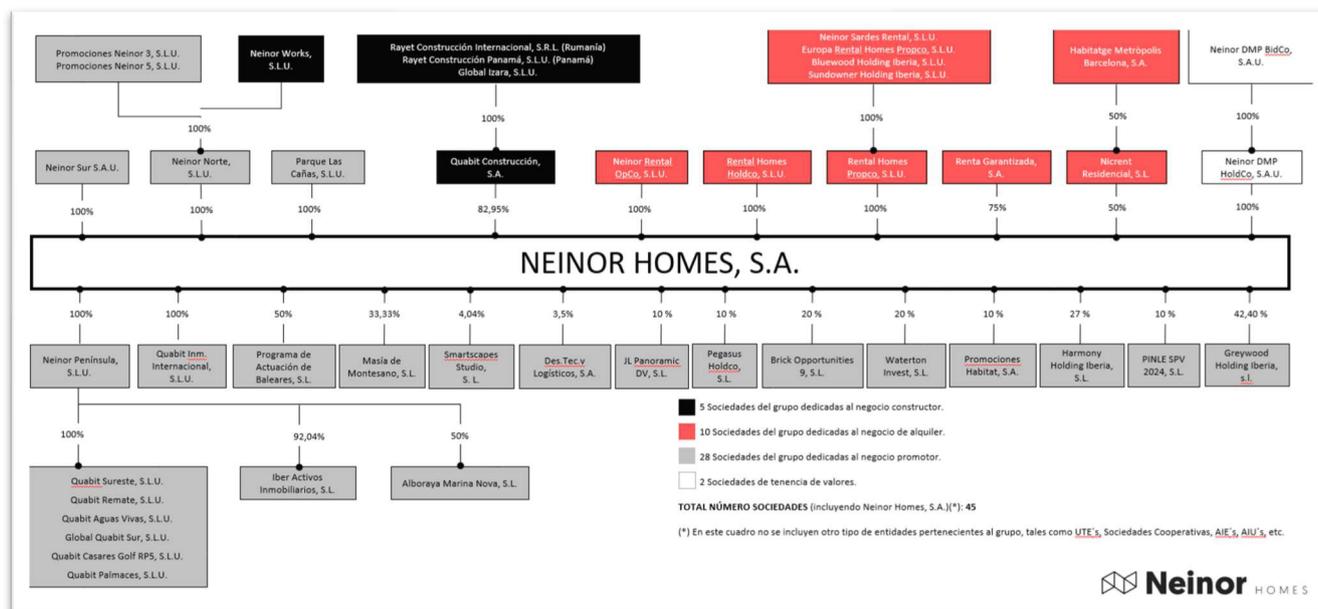
Como parte del proceso de cierre, durante el mes de julio de 2025 la operación ha sido notificada a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) para su revisión conforme a lo establecido en la Ley de Defensa de la Competencia, al tratarse de una concentración entre dos de los principales promotores residenciales en España. Adicionalmente, se ha presentado el folleto de la operación ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y se ha realizado la correspondiente notificación en materia de inversión extranjera (FDI), conforme a la normativa aplicable.

Con esta operación, el Grupo aspira a crear un líder más relevante en el sector residencial en España, con una dimensión y escala suficientes para atraer mayor capital tanto nacional como internacional, con el fin de dar una respuesta a la creciente escasez de oferta residencial en el país. Todo ello contribuirá a incrementar el ritmo de producción de vivienda nueva, alcanzar una mayor escala y mejorar la eficiencia en un mercado caracterizado actualmente por una elevada demanda.

## Organigrama societario

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

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



## Estructura organizativa, principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión

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 2025 el Consejo se ha reunido en 7 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 3 ocasiones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 2 ocasiones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias en 2 ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2025, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- Acuerdos relativos a la reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas
- Ejecución de la reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas
- Previsión de cierre 2024
- Logros de bonus y consecución de objetivos de BP
- Otros logros de 2024 no incluidos en BP
- Revisión del grado de consecución de los objetivos de la alta dirección en el año 2024
- Revisión de la propuesta de bonus de 2024 para (i) alta dirección y resto de personal y (ii) empleados de Habitat

- h- Revisión de la propuesta de incremento salarial 2025 para la alta dirección y resto de empleados
- i- Revisión del grado de consecución de los objetivos del CEO en el año 2024 y propuesta de bonus
- j- Revisión de la propuesta de incremento salarial en 2025 para el CEO.
- k- Revisión de la retribución de los miembros del Consejo y de la secretaria de la compañía
- l- Actualización del proceso de reestructuración de la plantilla de Habitat
- m- Cambios en el calendario del Consejo para 2025
- n- Formulación de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión individual de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024
- o- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024
- p- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024
- q- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- r- Examen y aprobación de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- s- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
- t- Examen y aprobación del plan de negocio: presupuesto 2025 y previsiones 26-29
- u- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- v- 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 2025
- w- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad
- x- Toma de razón del informe emitido por la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- y- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- z- Examen y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, 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
- aa-Examen y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- bb- Examen y aprobación de los objetivos específicos del bonus del consejero ejecutivo y de la alta dirección para el ejercicio 2025
- cc-Examen y aprobación de los objetivos específicos del bonus del consejero ejecutivo y de la alta dirección para el ejercicio 2025
- dd- Revisión del cumplimiento y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y de los objetivos para el 2025 del Total Shareholder Return y EBITDA del MIP 2023-2025
- ee-Revisión y aprobación del importe de las acciones diferidas a entregar a los beneficiarios del LTIP 2020
- ff- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de consejeros. Propuesta a la junta general para su aprobación
  - a. Aprobación de la propuesta de reelección de D. Andreas Segal como consejero independiente de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años

- b. Aprobación de la propuesta de reelección de D. Juan Pepa como consejero dominical de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- gg- Actualización del proceso de integración de Habitat
- hh- Examen y aprobación de la propuesta de reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones.
- ii- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad
- jj- Informe de actividades llevadas a cabo por Auditoría Interna y GRC en 2024
- kk- Actualización y consideraciones sobre las inversiones y el Asset Management
- ll- Formación, seguimiento de las actividades y revisión de la estructura de control de PBC/FT
- mm- Situación y evolución de la actividad ESG
- nn- Informe trimestral sobre la revisión del control interno y riesgos de la compañía
- oo- Informes sobre operaciones vinculadas
- pp- Resultados de las votaciones de la Junta General de Accionistas
- qq- Actualización de la actividad promotora
- rr- Actualización sobre la cristalización del Rental
- ss- Actualización de las inversiones
- tt- Toma de razón y aprobación de operaciones corporativas
- uu- Actualización en materia de mercado de capitales
- vv- Informe sobre la formalización de una emisión privada de bonos
- ww- Acuerdos en relación con la emisión de Bonos Senior por importe de 325 millones de euros de noviembre de 2024

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 de Administración de Neinor Homes y sus Comisiones.

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

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

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

En la actualidad en el modelo, se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIIF, Prevención de la Responsabilidad Penal corporativa, 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](http://www.cnmv.es)) y a través de la página web de Neinor Homes <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/informes-anuales/informe-anual-de-gobierno-corporativo/>.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 146.216 miles de euros obteniendo un margen bruto de 58.132 miles de euros, y presenta un EBITDA Compañía de 17.546 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo alcanza 1.817.084 miles de euros, el patrimonio neto 993.013 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 824.336 miles de euros.

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

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 134.981 miles de euros (122.677 miles de euros de ventas y 12.305 miles de euros de ingresos de construcción) y un margen bruto de 47.263 miles de euros obteniendo un margen bruto del 35,0%. La línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 4.247 miles de euros.

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: 97.809 miles de euros, entre las que destaca San Agustín Homes, con unas ventas de 17.209 miles de euros, Ática Homes I, con unas ventas de 12.560 miles de euros, Evergreen Homes, con unas ventas de 11.751 miles de euros, Patriarca Homes, con unas ventas de 8.562 miles de euros; Gran Capitán Homes, con unas ventas de 8.517 miles de euros; ii) ventas procedentes de nuevas entregas del ejercicio: 13.913 miles de euros procedentes de la única entrega en el primer semestre correspondiente a No Ba Homes; iii) ventas procedentes de 3 suelos por un importe total de 10.955 miles de euros.

### **EBITDA**

El EBITDA Compañía del periodo ha alcanzado 17.546 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 13.841 miles de euros, Rental con EBITDA Compañía por importe de 1.024 miles de euros y Assets Managment con 2.427 miles de euros.

### **Resultado del ejercicio**

El resultado consolidado del periodo de 6 meses terminado el 30 de Junio de 2025 asciende a 3.252 miles de euros, de los cuales 3.195 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

### **Situación Financiera**

La posición de endeudamiento a 30 de junio de 2025 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 30,9% LTC y 22,9% LTV.

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 30 de junio de 2025 registra 174,0 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 91.2 m de euros.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 65.1 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 16.9 m de euros.
- Líneas de financiación corporativa: dispuesta en 0 m de euros.
- Líneas de factoring: dispuesta 4.8 m de euros.
- Periodificación de gastos: (4.7) m de euros.
- Intereses: 0.7 m de euros.
- Líneas de IVA: 0 m de euros dispuestos.

### **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 2025 y 2024 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 206 y 39 personas respectivamente (192 y 39 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024) 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 2025 y 2024 para Neinor Homes, el siguiente:

	30.06.25			30.06.24		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	87	111	198	91	124	215
Titulados medios	58	28	86	34	12	46
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>139</b>	<b>284</b>	<b>125</b>	<b>136</b>	<b>261</b>

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

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

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 destaca el bono emitido en el ejercicio 2024, así como la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 495 millones de euros.

Adicionalmente, 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 mantiene conversaciones continuas 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 enfocada 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***

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

El Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés si bien la misma se ha reducido por la contratación de bonos corporativos a tipo de interés fijo.

Asimismo, durante el ejercicio 2023, la Sociedad Dominante contrato dos derivados con un CAP del 2% para cubrir el riesgo de tipo de interés. Durante el ejercicio 2023, estos derivados fueron modificados para dar cabida a un tercer contrato derivado.

#### ***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.

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

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

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

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

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

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

Entre el 30 de junio de 2025 y la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no considera que se hayan producido hechos posteriores relevantes adicionales al lanzamiento de la OPA voluntaria en Aedas Homes, S.A. y al descrito relativo al negocio de rental, que tengan un efecto significativo en dichos estados financieros resumidos consolidados semestrales ni en la información contenida en los mismos.

## **7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2025**

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el segundo semestre del año 2025 se centran en:

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

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2024, 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 2025, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

### ***Línea de negocio “Asset Management Business”***

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

### ***Línea de negocio “Rental”***

- 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 2025 y 2029.

## **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**

Al 30 de junio de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 89.962.501 acciones de 5,14 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2025, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 329.571 títulos. El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 14,68 euros a 30 de junio de 2025.

## **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 Compañía**

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) + otros ingresos financieros.

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

Explicación del uso: el EBITDA Compañía 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.

## Deuda financiera

Definición: Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo no corriente + Deuda con entidades de crédito (pasivos no corrientes mantenido para la venta) + 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, pasivo no corriente puesto para la venta y pasivo corriente) + Otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes)– Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

	30-jun-25
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	15.084
Deudas con entidades de crédito – pasivo no corriente mantenido para la venta	25.923
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	158.932
Otro pasivos financieros – pasivo no corriente	318.898
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	2.084
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(5.819)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(446.094)
<b>Deuda financiera neta (miles)</b>	<b>69.007</b>

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

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

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

#### **Deuda financiera neta ajustada**

**Definición:** Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente, pasivo no corriente puesto para la venta 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:

	<b>30-jun-25</b>
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	15.084
Deudas con entidades de crédito – pasivo no corriente mantenido para la venta	25.923
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	158.932
Otros pasivos financieros – pasivo no corriente	318.898
Otros pasivos financieros – pasivo corriente	2.084
Pago diferido suelo	141
Activos no corrientes puestos para la venta	(5.819)
Otros activos corrientes y no corrientes	(3.655)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (*)	(177.350)
<b>Deuda financiera neta ajustada (miles)</b>	<b>334.237</b>

*(\*) No se está incluyendo el importe cobrado relativo a la ampliación de capital (Nota 3.2 y 11.1) ya que a partir de julio de 2025 y como consecuencia de la notificación de la OPA a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) descrita en la Nota 3.2, esta tesorería ha pasado a ser restringida.*

**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.

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-25
Deuda financiera neta (miles)	69.007
Valor de mercado de los activos (miles)	1.457.230
<b>LTV</b>	<b>4,7%</b>

### Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

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

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento 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-25
Deuda financiera neta ajustada (miles)	334.237
Valor de mercado de los activos (miles)	1.457.230
<b>LTV ajustado</b>	<b>22,9%</b>

### Loan to Cost (LTC)

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

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento 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-25
Deuda financiera neta (miles)	69.007
Existencias (miles)	943.602
Activos no corrientes para la venta (miles)	88.822
Inversiones inmobiliarias (miles)	48.961
<b>LTC</b>	<b>6,4%</b>

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

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

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

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

	30-jun-25
Deuda financiera neta (miles)	334.237
Existencias (miles)	943.602
Activos no corrientes para la venta (miles)	88.822
Inversiones inmobiliarias (miles)	48.961
<b>LTC ajustado</b>	<b>30,9%</b>

**FORMULACIÓN DE LAS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS SEMESTRALES DEL PERIODO CERRADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**

El Consejo de Administración Neinor Homes, S.A. en su reunión de fecha 24 de julio de 2025 formuló los presentes Estados de Financieros Resumidos Consolidados Semestrales correspondientes al periodo terminado el 30 de junio de 2025, que incluyen el Estado de Situación Financiera Resumida Consolidada, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resumidas Consolidadas, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado y las Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales.

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

Madrid, a 24 de julio de 2025

---

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

---

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

---

*D. Juan Pepa*  
**Consejero**

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

*D. Andreas Segal*  
**Consejero**