

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2021
e Informe de Gestión, junto con el
Informe de auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Neinor Homes, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias inmobiliarias “development”

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y terminadas clasificadas como “development”, distribuidas por todo el territorio nacional, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.295 millones de euros. En este sentido, en mayo de 2021, fueron adquiridas existencias por valor de 312 millones de euros como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes, realizándose un proceso de asignación del precio de compra por parte de la Dirección de Grupo Neinor Homes (Nota 2.8).

El Grupo valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza estudios internos y de terceros expertos ajenos a la entidad para determinar el valor de mercado de sus existencias.

La determinación del valor de mercado de las existencias inmobiliarias constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que el método residual dinámico, que es el método de valoración generalmente aplicado a estos activos, requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, que se ha visto incrementada, tal y como se detalla en las Notas 12 y 28, como consecuencia de los impactos que la Covid-19 podría tener en los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de existencias inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Para la determinación del valor recuperable de los activos, hemos obtenido la valoración interna llevada a cabo por el Grupo para la asignación del precio de compra de la combinación de negocios del Grupo Quabit, así como el informe de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias “development”.

En este sentido, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los cálculos realizados, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría, para lo cual, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado los procedimientos y metodología de valoración utilizada por la Dirección del Grupo y por los expertos contratados. A estos efectos, se ha realizado una valoración masiva automática de los activos “development” disponibles en la cartera del Grupo al cierre del ejercicio 2020, tomando en consideración distintas variables que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración, así como una valoración individualizada acorde a RICS de una muestra de activos con el objetivo de verificar esta valoración masiva. Asimismo, para una muestra de activos, en bases selectivas, hemos revisado que los inputs técnicos utilizados por la Dirección del Grupo y por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos tasados.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en

las Notas 4.6, 6 y 12 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a la valoración de existencias ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Reconocimiento de ingresos de activos inmobiliarios

Descripción

Las ventas de activos inmobiliarios del Grupo suponen la práctica totalidad de la cifra de negocio consolidada y corresponden principalmente con ventas a particulares donde los procesos y los contratos se encuentran altamente estandarizados.

El reconocimiento de estos ingresos, bajo las condiciones y términos normales del Grupo no resulta complejo, y no da prácticamente lugar a cuentas por cobrar ya que el cobro de las ventas se produce en el momento de la escrituración.

Asimismo, la cifra de ventas de activos inmobiliarios es considerada, tanto cuantitativamente como cualitativamente parámetro clave del rendimiento del Grupo.

Por este motivo hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la comprobación del diseño e implementación, así como la eficacia operativa de los controles relevantes que soportan la ocurrencia de las ventas a través de contratos, así como el procedimiento de contabilización y registro de las ventas.

Adicionalmente, para una muestra representativa de dichos contratos, en bases selectivas, hemos analizado si los ingresos se encuentran debidamente registrados teniendo en consideración los términos y obligaciones contractuales con los compradores, incluyendo la transferencia efectiva de la propiedad y la comprobación de los cobros percibidos por el Grupo o la fiabilidad de la previsión de cobro de los importes aplazados.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.13, 6 y 22.1 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a la ocurrencia en el reconocimiento de ingresos de activos inmobiliarios ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 7 y 8 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL, con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2021 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 23 de febrero de 2022.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 31 de marzo de 2021 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Iñigo Úrculo

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21794

23 de febrero de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 03/22/00151

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	2.8	4.473	4.470	Capital social		799.886	790.050
Otros activos intangibles	7	9.079	1.886	Prima de emisión		3.493	39.247
Activos por derecho de uso	9 y 17.2	2.058	3.487	Reserva legal		5.570	4.773
Inmovilizado material	8	6.223	5.996	Reservas de la Sociedad Dominante		64.920	66.211
Inversiones inmobiliarias	2.8 y 12	105.632	185	Acciones propias		(40.205)	(51.115)
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	10 y 23	601	-	Otras reservas		1.565	(1.561)
Participaciones en negocios conjuntos	2.8	6.000	-	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		5.123	(57.112)
Activos financieros no corrientes	11	8.279	6.364	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		103.033	70.120
Activos por impuesto diferido	2.8 y 20.3	98.319	25.355	Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante		943.385	860.613
Total activo no corriente		240.664	47.743	Intereses minoritarios		1.111	285
				Total patrimonio neto	15	944.496	860.898
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Existencias	12	1.322.683	1.208.442	Provisiones		659	195
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	70.733	24.813	Deudas con entidades de crédito	17	44.815	70.659
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	23	8.914	-	Otros pasivos financieros	2.8 y 18	298.261	4.706
Activos financieros corrientes	11	5.906	2.198	Pasivos por impuesto diferido	20.3	5.130	271
Administraciones Públicas deudoras	20.3	8.164	5.550	Total pasivo no corriente		348.865	75.831
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	309.644	270.213	PASIVO CORRIENTE:			
Total activo corriente		1.726.044	1.511.216	Provisiones	16	56.048	16.680
TOTAL ACTIVO		1.966.708	1.558.959	Deudas con entidades de crédito	17 y 23	213.946	262.335
				Otros pasivos financieros	18	6.391	1.946
				Deudas con empresas asociadas a corto plazo		175	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	19 y 23	255.319	183.872
				Administraciones Públicas acreedoras	20.3	32.254	45.231
				Otros pasivos corrientes	12 y 18	109.214	112.166
				Total pasivo corriente		673.347	622.230
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.966.708	1.558.959

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2021.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	22.1 y 23	914.301	572.801
Coste de las ventas	22.2 y 23	(671.312)	(413.735)
Gastos de personal	22.3	(35.644)	(22.022)
Dotación a la amortización	7, 8 y 9	(4.903)	(4.095)
Servicios exteriores	22.4	(65.209)	(36.679)
Variación de las provisiones de tráfico	22.6	(15.240)	(731)
Otros ingresos de explotación		2.727	949
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		-	151
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	2.8 y 12	16.964	-
Diferencia negativa en combinación de negocios	2.8	142	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		141.826	96.639
Ingresos financieros		2.131	398
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	17 y 23	(20.726)	(6.338)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(83)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de negocios conjuntos		(2)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		123.146	90.699
Impuesto sobre las ganancias	20.4	(20.291)	(20.583)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		102.855	70.116
Atribuible a la Sociedad Dominante		103.033	70.120
Atribuible a intereses minoritarios		(178)	(4)
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):			
Básica	5	1,345	0,948
Diluida	5	1,345	0,948

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		102.855	70.116
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	-
PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		102.855	70.116
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		103.033	70.120
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a intereses minoritarios		(178)	(4)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas de la Sociedad Dominante	Acciones Propias	Otras reservas	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (*)	790.050	39.247	3.363	52.364	(51.191)	522	(108.676)	63.748	-	789.427
Aplicación del resultado del ejercicio:										
A reservas	-	-	1.410	12.688	-	(121)	49.771	(63.748)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	70.120	(4)	70.116
Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 2.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	289	289
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	523	-	-	-	-	523
Otros movimientos (Notas 4.19 y 15.4)	-	-	-	1.159	(447)	(1.962)	1.793	-	-	543
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (*)	790.050	39.247	4.773	66.211	(51.115)	(1.561)	(57.112)	70.120	285	860.898
Aplicación del resultado del ejercicio:										
A reservas	-	-	797	7.071	-	-	62.252	(70.120)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	103.033	(178)	102.855
Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Notas 2.8 y 15)	9.836	1.456	-	(8.158)	50.740	-	-	-	1.003	54.877
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(204)	(39.830)	-	-	-	-	(40.034)
Distribución de dividendos (Nota 15.5)	-	(37.210)	-	-	-	-	-	-	-	(37.210)
Otros movimientos (Notas 4.19 y 15.4)	-	-	-	-	-	3.126	(17)	-	1	3.110
Saldos al 31 de diciembre de 2021	799.886	3.493	5.570	64.920	(40.205)	1.565	5.123	103.033	1.111	944.496

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		123.146	90.699
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	7, 8 y 9	4.903	4.095
Variación de otras provisiones	12 y 16	40.265	7.289
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(151)
Gastos financieros		20.726	6.338
Ingresos financieros		(2.131)	(398)
Participación en (beneficios) y pérdidas de sociedades puestas en equivalencia		83	-
Participación en (beneficios) y pérdidas de negocios conjuntos		2	-
Plan de incentivos	15.4	3.582	1.790
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	2.8 y 12	(16.964)	-
Diferencia negativa en combinación de negocios	2.8	(142)	-
		173.470	109.662
Variación de capital circulante:			
Existencias	12	136.498	152
Deudores comerciales y otros activos corrientes	13	(8.672)	2.028
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	18 y 19	10.609	38.926
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes	11	(54.680)	(1.377)
Impuesto sobre las ganancias pagado	20	(32.023)	(14.723)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		225.202	134.668
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de sociedades del grupo, neto de efectivo	2.8 y 17.2	19.031	(2.450)
Adquisición de participaciones en negocios conjuntos	2.8	(6.003)	-
Adquisición de activos intangibles y materiales	7 y 8	(738)	(812)
Adquisición de inversiones inmobiliarias	2.8	(54.190)	-
Cobros por enajenación de activos intangibles y materiales	7 y 8	-	624
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias		-	86
Pagos por otras inversiones financieras a largo plazo	11 y 29	(1.878)	(20.134)
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)		(43.778)	(22.686)
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros	17	605.519	182.133
Amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	17	(647.503)	(189.893)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	17 y 23	(18.539)	(7.424)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto	15	(44.260)	-
Distribución de dividendos	15.5	(37.210)	-
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)		(141.993)	(15.184)
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)		39.431	96.798
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		270.213	173.415
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		309.644	270.213

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Actividad del Grupo Neinor Homes

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. Su domicilio social se encuentra en la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya), y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: www.neinorhomes.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo de entidades dependientes con idéntico objeto social y que constituyen, junto con ella, el Grupo Neinor Homes (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Neinor Homes”), habiéndose admitido a cotización sus acciones en el mercado secundario oficial durante el ejercicio 2017. Consecuentemente, la Sociedad Dominante está obligada a elaborar, además de sus cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como informes financieros semestrales tanto para la Sociedad Dominante como para el Grupo consolidado de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el 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.

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.A., que a su vez participa en otras sociedades (véase Anexo I), una vez cumplidas en 2015 las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa firmado entre las partes con fecha 18 de diciembre de 2014.

Adicionalmente, y en el marco de la operación Lion, con fecha 1 de enero de 2015 se transfirió a las distintas sociedades del Grupo Neinor Homes todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario en el Grupo Kutxabank, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar esta actividad. En este sentido, con fecha 14 de mayo de 2015 se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, así como de servicios de comercialización y gestión urbanística de suelos. Para este contrato, que opera en condición de exclusividad, se fijó una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. Con fecha 1 de julio de 2021, Grupo Neinor Homes confirmó que no presentaría una oferta vinculante para extender la duración de este contrato, finalizando por tanto la prestación del servicio en mayo de 2022, sin que se prevea que ello impacte significativamente en los objetivos planteados por el Grupo.

Asimismo, durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Kutxabank, S.A. y Grupo Neinor Homes firmaron un contrato por el cual Grupo Neinor Homes procedió a abrir cuentas bancarias cuya finalidad es exclusivamente que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades Kutxabank, S.A. y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesoreras, de ahí que dichos saldos de tesorería, que al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 71 miles de euros, no figuren registrados en los balances de situación consolidados adjuntos (94 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), no recogiendo así mismo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dichos saldos.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, para lo cual, se obtuvieron los correspondientes waivers/ aprobaciones de las entidades financieras de las que había recibido algún tipo de financiación para que esta no fuera objeto de cancelación anticipada.

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

En mayo de 2021 se ha producido la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria S.A., de acuerdo con lo descrito en la Nota 2.8. Por otro lado, y en relación con lo anterior, en abril de 2021 se cerró con éxito la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 por un importe nominal total de 300 millones de euros (Nota 17.2).

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 del Grupo fueron formuladas con fecha 24 de febrero de 2021 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF – UE), y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 31 de marzo de 2021.

En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas a 31 de diciembre de 2021 y 2020, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales y los ajustes por conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales individuales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1 Bases de presentación

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con la normativa anterior, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Neinor Homes al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus

operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Neinor Homes de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 23 de febrero de 2022, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Por otro lado, los estados financieros del ejercicio anual 2021 adjuntos han sido presentados en base a los requerimientos de formato y marcado exigido por el Reglamento UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (Reglamento FEUE).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Socios/Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Durante el ejercicio 2021 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas:

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2021

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16– Reforma de los Tipos de Interés de Referencia – Fase 2	Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase)	1 de enero de 2021
Modificación de la NIIF 4 - Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023	1 de enero de 2021
Modificación de la NIIF 16 – Arrendamientos – Mejoras de rentas	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de abril de 2021

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2021 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables.

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2021.

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación de la NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual	1 de enero de 2022
Modificación de la NIC 16 - Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto	1 de enero de 2022
Modificación de la NIC 37 - Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato	1 de enero de 2022
Mejora a las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 1 – Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que deban ser desglosadas en los estados financieros	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 – Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 – Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en	1 de enero de 2023

	operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento	
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Reemplazará a la NIIF 4	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo	1 de enero de 2023

Para las normas que entran en vigor a partir de 2022 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación de los impactos que la aplicación futura de estas normas podrían tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entre en vigor, considerándose a la fecha actual que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

2.3 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

2.4 Moneda funcional

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

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 2.8, 9 y 12): El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2021 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Nota 4.6.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 7, 8 y 9).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).
5. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (véase Nota 20.4).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal (véase Nota 15.4).
7. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (véase Nota 17.1).

8. Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 2.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Tal y como se describe en la Nota 28, la expansión del COVID-19 ha planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. 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 las presentes cuentas anuales consolidadas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2020.

2.6 Principios de consolidación

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad. En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global.

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

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

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

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

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

2.7 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición. En la primera consolidación del Grupo no se pusieron de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de consolidación.

2.8 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes:

Combinaciones de negocio

El 11 de enero de 2021 se aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Homes, S.A. (sociedad absorbente) y Quabit Inmobiliaria, S.A. (sociedad absorbida) por parte de sus respectivos Consejos de Administración, quedando la validez del proyecto sujeta, entre otros, a:

- La presentación de la documentación requerida en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado, incluyendo cualquier requisito de registro que pueda exigir la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como la notificación de la Fusión a las autoridades de defensa de la competencia correspondientes, y, en su caso, la obtención de la autorización o no oposición a la fusión, expresa o tácita.
- La aprobación de las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades participantes en la fusión.
- La obtención de consentimientos (o, en su caso, de las correspondientes renunciaciones al ejercicio de cualesquiera derechos como consecuencia de la fusión, en particular, cláusulas de vencimiento anticipado) por parte de los financiadores o acreedores de Neinor Homes, S.A. o Quabit Inmobiliaria, S.A., siempre que los mismos sean relevantes para la fusión.
- La confirmación por parte de las autoridades tributarias de que el régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, cesiones globales del activo y del pasivo y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea previsto en el Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades de Vizcaya es aplicable a esta operación, y que bajo el referido régimen especial, el tratamiento de cualquier ingreso motivado por una diferencia negativa de fusión no quedaría sujeto a tributación en el Impuesto sobre Sociedades.

La fecha de adquisición ha quedado establecida como 19 de mayo de 2021 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.

El acuerdo, que a la fecha del proyecto común de fusión contaba con el compromiso irrevocable del voto favorable por parte de los principales accionistas de ambos grupos, se encuentra fundamentado en la existencia de claros beneficios desde un punto de vista operativo y financiero. La estructura jurídica elegida para la fusión consiste en la absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por Neinor Homes, S.A. con extinción, vía

disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquiere por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos de la operación, las comisiones de auditoría de ambos Grupos han revisado la ecuación de canje determinada sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de Neinor Homes, S.A. y de Quabit Inmobiliaria, S.A., quedando establecido en una acción ordinaria de Neinor Homes, S.A., de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,965 acciones "clase A" de Quabit Inmobiliaria, S.A. (única clase que estaba en circulación en el momento del canje) de 0,50 euros de valor nominal cada una. Esto ha supuesto, que por el total de las 145.383.654 acciones en circulación de "clase A" de Quabit Inmobiliaria, S.A., se han emitido, aproximadamente, 5,6 millones de acciones ordinarias de Neinor Homes, S.A., representativas de un total del 7% de su capital social (post dilución). En todo caso, dicho canje ha sido objeto de verificación por parte del experto independiente designado por el Registro Mercantil a los efectos del artículo 34 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Con fecha 24 de mayo de 2021 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia el acto de ampliación de capital anteriormente descrito, mediante la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, quedando por tanto excluida Quabit Inmobiliaria, S.A. de cotización en los mercados financieros con fecha 25 de mayo de 2021.

A efectos fiscales, la operación se ha acogido al régimen fiscal de fusiones del Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Bizkaia, habiéndose obtenido para ello confirmación por parte de las autoridades tributarias, resultando asimismo de aplicación la no sujeción y las exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados contenidas en los artículos 31.2.1, 33 y 58.10 de la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del Territorio Histórico de Bizkaia.

Dentro del contexto de la operación, Neinor Homes, S.A. suscribió con fecha 10 de enero de 2021 un acuerdo con las sociedades Cedarville Spain, S.L.U., GL Europe Luxembourg III (US) Investments, S.à r.l., GL Europe Luxembourg III (EUR) Investments, S.à r.l. y GL Europe ASRS Investments, S.à r.l. (todas ellas denominadas "Avenue" en adelante) con el objetivo de amortizar la exposición financiera de Avenue (instrumentos de capital y deuda), habiéndose fijado las siguientes contraprestaciones:

- Abonar un importe aproximado de 85 millones de euros (de los cuales se deducen 3 millones de euros que ya han sido abonados por las sociedades dependientes de Quabit Inmobiliaria, S.A. con anterioridad a la fecha efectiva de adquisición), correspondientes tanto a la compra de las acciones de "clase B" de Quabit Inmobiliaria, S.A. para su amortización, como al resto de financiación otorgada por Avenue. Previamente a esto, el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., propuso a la misma Junta General de Accionistas que aprobó la fusión (y con carácter previo a la propuesta de acuerdo de fusión) la adquisición mediante compraventa (rescate) de la totalidad de estas acciones.
- Transferir a Avenue la totalidad de los suelos que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco (situado en Mijas, Andalucía) y cuya última tasación asciende a un valor bruto de aproximadamente 32 millones de euros. Simultáneamente a la transmisión, Neinor Homes, S.A. y Avenue se han comprometido a ejecutar 2 contratos en relación con la construcción y promoción de este proyecto:
 - o un contrato de promoción y gestión de activos inmobiliarios, en el que Grupo Neinor Homes actuará como gestor y sobre el que se fijará una comisión de mercado para dicha gestión,
 - o y un contrato de financiación en el que Grupo Neinor Homes será el prestamista de hasta un importe máximo de 11 millones de euros, sobre el que se deberá constituir garantía real por la contraparte y que devengará un tipo de interés fijo del 4%, aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable en función del "Ratio LTV".

Asimismo, Neinor Homes, S.A. y Avenue han llevado a cabo diversas actuaciones, entre otras:

- el otorgamiento de escritura pública de cancelación de los warrants ostentados por Avenue frente a Quabit Inmobiliaria, S.A. y por los cuales permitían a sus titulares suscribir hasta un máximo del 5,06% del capital social de la sociedad absorbida;
- la suscripción y elevación a público de una carta de pago ante notario para amortizar los importes correspondientes a la deuda otorgada por Avenue; y
- el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para transmitir a Avenue la totalidad de los suelos que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco cuya titularidad corresponde a Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U.

Con fecha 23 de junio de 2021 se ha producido el pago de la exposición financiera de Avenue desembolsándose caja por un importe total de 82 millones de euros, aproximadamente, otorgándose asimismo escrituras públicas de cancelación de los warrants ostentados por Avenue y de la transmisión de la totalidad de los suelos del proyecto denominado Las Lomas del Flamenco.

Los activos y pasivos incorporados de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes en la fecha de toma de control, tras la realización de un proceso de asignación del precio de compra por parte de la Dirección de Grupo Neinor Homes, son los siguientes:

	Miles de euros		
	Valor en libros a la fecha de adquisición	Ajustes de valor	Valor razonable a la fecha de adquisición
Activo no corriente			
Fondo de comercio	7.401	(7.401)	-
Otros activos intangibles (***)	12.115	(4.598)	7.517
Activos por impuesto diferido	1.026	68.000	69.026
Otros	7.658	(2.210)	5.448
Activo corriente			
Existencias	434.822	(123.015)	311.807
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	39.263	-	39.263
Tesorería	19.031	-	19.031
Otros	17.320	-	17.320
Pasivo no corriente			
Deudas con entidades de crédito	(25.250)	-	(25.250)
Otros pasivos financieros (**)	(24.822)	2.057	(22.765)
Pasivos por impuestos diferidos	(999)	(47)	(1.046)
Otros	(2.592)	-	(2.592)
Pasivo corriente			
Deudas con entidades de crédito (**)	(270.841)	18.134	(252.707)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(47.502)	(800)	(48.302)
Otros	(49.764)	(8.393)	(58.157)
Intereses minoritarios	(310)	(693)	(1.003)
Total	116.556	(58.966)	57.590
Contraprestación transferida (*)			57.448
Diferencia negativa			142

(*) Determinada en función del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha efectiva de transmisión de las mismas.

(**) Se corresponde, principalmente, con los acuerdos de quita alcanzados con Avenue y SAREB cuyo impacto asciende a unos 20 millones de euros, aproximadamente.

(***) Se corresponde principalmente, con la cartera de clientes identificada en relación a la sociedad dependiente Quabit Construcción, S.A. cuyo impacto asciende a unos 7 millones de euros.

El importe de los ingresos ordinarios reconocidos en los estados financieros consolidados adjuntos a 31 de diciembre de 2021, desde la fecha de la toma de control, correspondientes a Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes ha ascendido a 133.942 miles de euros, siendo el resultado antes de impuestos aportado de 12.562 miles de euros. Si Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes hubieran sido consolidadas desde el 1 de enero de 2021 el importe neto de la cifra negocios se habría incrementado en 67.915 miles de euros y el resultado antes de impuestos se habría reducido en 16.548 miles de euros, aproximada y respectivamente.

Si bien los activos y pasivos de Quabit Inmobiliaria, S.A. se han ajustado a su valor razonable como consecuencia de la contabilidad de compra aplicada con motivo de la combinación de negocios, la diferencia negativa de consolidación mostrada es provisional, disponiendo el Grupo Neinor Homes de 12 meses desde la toma de control para finalizar la asignación definitiva. En este sentido, y si bien se estima que no se producirán modificaciones significativas, los ajustes de valor arriba desglosados podrían verse afectados por las evidencias de valor razonable que se deriven de la evolución de los negocios y de las operaciones de las sociedades absorbidas en los próximos meses.

Adquisición de activos

Con fecha 4 de enero de 2021 la sociedad del grupo Promociones Neinor 1, S.L.U ha elevado a público y completado la adquisición del 100% de las participaciones de Sardes Holdco, S.L.U., sociedad propietaria de 9 promociones destinadas al arrendamiento y ubicadas en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia, habiéndose asumido con carácter adicional al precio de las participaciones, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 5.737 miles de euros. En diciembre de 2020 se anticipó un importe de 5.749 miles de euros, correspondiente aproximadamente a la décima parte de la transacción, figurando registrado bajo el apartado "Activos financieros no corrientes" de las cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020, habiéndose abonado el importe restante del precio a la fecha de escrituración. Los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado que el registro de la operación se realizará bajo la modalidad de compra de activos, al carecer la sociedad adquirida de procesos, procedimientos organizados cuya aplicación resulte en la obtención de un producto, ni de personal propio para la ejecución de los mismos. En este sentido, la práctica totalidad del activo de la sociedad adquirida corresponde al coste de las 9 promociones urbanas de las que es propietaria, tal y como se desprende de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020 (que no difieren significativamente de los correspondiente a la fecha de adquisición) y que se presentan resumidos a continuación junto con los ajustes de valoración a los mismos:

	Miles de euros		
	Valor en libros auditado 31.12.2020	Ajustes de valor	Valor razonable a la fecha de adquisición
Activo no corriente			
Inmovilizado material	54	-	54
Inversiones inmobiliarias	35.603	22.310	57.913
Inversiones financieras a largo plazo	184	-	184
Activo corriente			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	86	-	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	374	-	374
Otros	51	-	51
Pasivo no corriente			
Deudas (*)	(5.737)	-	(5.737)
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a corto plazo	(227)	-	(227)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(205)	-	(205)
Total	30.183	22.310	52.493
Contraprestación transferida (*)			52.493

(*) Se ha asumido con carácter adicional al precio de las participaciones arriba reflejado, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 5.737 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes para actualizar el valor razonable de los inmuebles adquiridos, ascendiendo esta a 69.798 miles de euros, de ahí que haya surgido una revalorización por importe de 12.001 miles de euros bajo el epígrafe "Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2021. De acuerdo a la valoración existente a 30 de junio de 2021 la revalorización ascendía a 11.585 miles de euros de ahí que el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante los últimos seis meses haya sido de 416 miles de euros (Notas 6 y 12).

La metodología utilizada para calcular este valor de mercado ha consistido en la preparación de proyecciones de los ingresos y los gastos, actualizados a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados adjuntos mediante una tasa de descuento de mercado.

Otros

Durante el mes de mayo de 2021 Grupo Neinor Homes en alianza con Grupo Cevasa han resultado adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (participada hasta ese momento en un 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y en el otro 50% por el Ayuntamiento de Barcelona) para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona. En este sentido, con fecha 9 de junio de 2021, Neinor Homes, S.A. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en anagrama "Cevasa") han constituido, de forma conjunta y al 50%, la sociedad Nicrent Residencial, S.L. con un capital social inicial de 3 mil euros, habiéndose realizado en noviembre de 2021 a través de Nicrent Residencial, S.L. una aportación dineraria de 12 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., (de forma proporcional entre Neinor Homes, S.A. y Cevasa) obteniendo en contraprestación un 50% de participación en su capital social. De acuerdo a la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometido a realizar, durante un plazo estimado de 1 a 5 años, sucesivas aportaciones que totalicen, junto a la aportación inicial anteriormente mencionada, un importe que se encuentre entre un mínimo de 58 millones de euros y un máximo de 104 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán a esta sociedad el suelo requerido para la construcción de dichas viviendas y realizarán las aportaciones dinerarias necesarias de forma que su 50% de

participación no se vea alterado. A partir de su entrada en el capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. lo que supondrá, entre otros, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de esta sociedad y la gestión del alquiler del parque de viviendas, obteniéndose una remuneración de mercado por ello. Esta operación ha sido contabilizada por parte de Grupo Neinor Homes como un acuerdo conjunto donde las partes que ostentan el control conjunto tienen derecho a los activos netos del acuerdo (“negocio conjunto”).

La única variación en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2020 fue la siguiente:

La Sociedad Dominante adquirió durante el mes de septiembre del ejercicio 2020 una participación del 75% del capital social de UMBER Jurídico Inmobiliario, S.L. (empresa que fue disuelta durante el mes de noviembre de 2020 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.), por un precio que incluía un importe fijo de 3.297 miles de euros y un importe variable de 3 millones de euros (2.661 miles de euros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2021 (Nota 17.2)), sujeto a la evolución operativa de Renta Garantizada, S.A., aplazándose este último al cierre del ejercicio 2023 o del ejercicio 2024 en función del cumplimiento anticipado o no de las condiciones fijadas. La Dirección de la Sociedad Dominante ha estimado a efectos de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas que se producirá el cumplimiento de las condiciones necesarias para el pago íntegro del importe variable. El acuerdo de compraventa incluye asimismo la obligación por parte de la Sociedad Dominante de adquirir el capital social restante de los socios minoritarios (25%), siempre y cuando se produzcan determinados supuestos, no estimándose que dicho derecho tenga un impacto significativo por lo que no se ha reconocido importe alguno en este sentido en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Los activos y pasivos incorporados en la fecha de toma de control fueron los siguientes:

	Miles de euros
Activo no corriente	608
Activo corriente (excluida tesorería)	463
Tesorería	847
Pasivo no corriente	(384)
Pasivo corriente	(378)
Otros activos identificables (netos de impuestos)	775
Intereses minoritarios	(289)
Contraprestación transferida	3.297
Contraprestación contingente (Nota 17.2)	2.557
Fondo de comercio / (Diferencia negativa de consolidación)	4.212

Los Administradores de la Sociedad Dominante identificaron un activo no reconocido en el balance de la sociedad objeto de la transacción, relacionado con los contratos de gestión de alquileres a largo plazo previamente formalizados por la sociedad adquirida y vigentes a la fecha de transacción, que fue objeto de valoración interna por un importe bruto de 1.033 miles de euros (775 miles de euros neto de impuestos), habiéndose procedido al registro en el epígrafe “Inmovilizado intangible” (Nota 7) del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2020, junto con el correspondiente pasivo por impuesto diferido asociado al mismo por importe de 258 miles de euros. La vida útil estimada de este activo es de 5 años, que equivale a la duración media de dichos contratos.

El importe de los ingresos ordinarios reconocidos en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020, desde la fecha de la toma de control, correspondientes a la sociedad adquirida ascendió a 534 miles de euros, siendo el resultado antes de impuestos aportado de 104 miles de euros. Si la sociedad adquirida hubiera sido consolidada desde el 1 de enero de 2020 el importe neto de la cifra negocios y el

resultado antes de impuestos se habrían incrementado en 1.223 y 381 miles de euros, aproximada y respectivamente.

2.9 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

2.10 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.21	31.12.20
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio - Beneficio	6.386	7.967
Aplicación:		
A Reserva Legal	639	797
A Reservas Voluntarias	5.747	7.170
	6.386	7.967

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. El coste de la combinación se determina por la agregación de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación y los gastos generados internamente por estos conceptos se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el Fondo de Comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

El coste de la combinación incluirá asimismo, en su caso, el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas. Los cambios en el valor razonable de las contraprestaciones contingentes, que tengan lugar dentro del periodo de valoración (que no excederá de 1 año desde la fecha de adquisición), pueden ser el resultado de información adicional que se obtenga después de la fecha de adquisición sobre hechos y circunstancias que existían en dicha fecha, por lo que se ajustará retrospectivamente por medio de una disminución / incremento en el fondo de comercio.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición. En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

El fondo de comercio no se amortiza, pero, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro. Al cierre de cada ejercicio el Grupo analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

4.2 Activos intangibles e inmovilizado material

Activos intangibles

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

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

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, que para los activos intangibles asciende a 4/5 años.

Inmovilizado material

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

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

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

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso (véase apartado 14 de esta misma Nota).

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

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

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Instalaciones técnicas	10%
Mobiliario	25%
Equipos proceso de información	25%
Otro inmovilizado material	10%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o comerciales, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los

honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

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

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

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

4.3 Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de bajo valor.

Los activos por derecho de uso se reconocen inicialmente por su coste calculado como los pagos por arrendamientos a realizar más los costes directos iniciales y costes de desmantelamiento / rehabilitación que deban ser objeto de consideración. Posteriormente, el derecho de uso se valora a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste del activo por derecho de uso. Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realiza con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i> Derecho de uso	20%

En cuanto al reconocimiento de los pasivos por arrendamiento, inicialmente, se registra como el valor actualizado de los pagos por arrendamientos pendientes de pago a la fecha. Dichos pagos son descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. Posteriormente, el pasivo financiero es actualizado incrementando su valor en libros en base al gasto financiero registrado contra el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y reduciendo el importe en base a los pagos por arrendamientos realizados.

4.4 Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

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

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

Los criterios empleados en la valoración para los inmuebles aún no alquilados son los explicados en la Nota 4.6 para las existencias. Por su parte, en caso de activos inmobiliarios alquilados, el Grupo emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el “yield” empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos.

4.5 Arrendamientos

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

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias se aplican los criterios descritos en la Nota 4.3.

4.6 Existencias

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones

Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado 14 de esta misma Nota), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan. El importe activado de gastos financieros en 2021 ha ascendido a 4.866 miles de euros y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada minorando el resultado financiero, correspondiendo a gastos asociados a promociones en curso (4.166 miles de euros en el ejercicio 2020) (véanse Nota 4.14 y Nota 12).

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

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

Se consideran "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados de aquellas promociones para la que la fecha prevista de terminación de la construcción no supera los 12 meses.

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

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

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

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.5 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2021, al igual que en 2020, la totalidad de sus activos clasificados como "Development", han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, ajustado en algún caso en tolerancias de un cinco por ciento, sin que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos "Legacy", principalmente producto terminado, han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología en las valoraciones de los ejercicios 2021 y 2020 son los siguientes:

Activos Development

Las tasaciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos, considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos, que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a éstos. Asimismo, se han considerado individualmente por activo los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (entre 6% y 17% en el ejercicio 2020).

Realizada una primera estimación de los valores de los activos, se efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de construcción o del beneficio obtenido en función de las ventas.

Existen adicionalmente hipótesis que son fijas en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo las principales las siguientes:

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.
- Se ha estimado que un 70% - 75% de las ventas (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 9 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual.
- Se estima que, entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/36 meses.

Activos Legacy

Para esta tipología de activos, el estudio interno ha sido básicamente llevado a cabo por el método de comparación, ajustado por el coste de comercialización y gastos previstos asociados durante el plazo previsto de realización del activo, excepto que se trate de suelos o promociones que superen las 30 unidades, aproximadamente, que han sido valorados siguiendo la metodología descrita anteriormente para los "activos development".

Asimismo, las premisas consideradas para estos activos legacy han sido las siguientes:

- Se encuentran asegurados y se cubren todos los riesgos sobre posibles reposiciones a nuevo, encontrándose en una situación tanto física como de funcionamiento adecuada para su utilización a fecha actual.
- No se encuentran en procesos judiciales, disputas, desalojos de inquilinos con o sin contrato o reclamaciones pendientes de cualquier tipo, que supongan un efecto significativo a efectos de las cuentas anuales consolidadas.

4.7 Deudores comerciales

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

4.8 Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles según el criterio indicado en la Nota 4.13, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

4.9 Instrumentos financieros

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

En los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

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

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

1. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.

2. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.

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

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, de acuerdo con el modelo de deterioro de pérdida esperada a 12 meses, el Grupo ha estimado que los activos financieros valorados a coste amortizado están sujetos a pérdida por deterioro de valor atendiendo a los hechos y circunstancias existentes según se indica a continuación (en miles de euros):

Concepto	Importe Bruto a 31/12/2021	Pérdida estimada a 12 meses (%) (*)	Pérdida estimada a 12 meses a 31/12/2021	Importe Neto a 31/12/2021
Activos financieros (Nota 11)	14.541	0,14% - 3%	(356)	14.185
Existencias - Anticipos a proveedores (Nota 12)	21.988	3%	(660)	21.328
Clientes – servicing (Nota 13)	7.826	0,02%	(2)	7.824
Anticipos a acreedores (Nota 13)	21.365	3%	(653)	20.712
Otras cuentas por cobrar (Nota 13)	42.497	0,02% - 3%	(300)	42.197
Tesorería	309.776	0% - 0,06%	(132)	309.644
TOTAL	417.993		(2.102)	415.890

(*) La estimación se ha realizado tomando en consideración la calificación crediticia de las contrapartes, emitida por agencias de reconocido prestigio. En la estimación de la pérdida esperada por los anticipos entregados a acreedores, se ha optado por recoger una provisión del 3% sobre el importe total de los anticipos entregados, al no disponer de dicha calificación pública individualizada; adicionalmente, estos anticipos se encuentran garantizados (Nota 13).

Una dotación de 472 miles de euros ha sido registrada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La pérdida estimada por importe de 2.102 miles de euros se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del balance de situación consolidado.

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

En relación a las operaciones de confirming sin recurso, el tratamiento contable de este tipo de operaciones no está expresamente tratado en las normas NIIF. De acuerdo con la European Securities and Markets Authority (ESMA) las operaciones de confirming (también denominadas "reverse factoring") deben ser analizadas conforme a la sustancia económica de los acuerdos entre las partes, con el fin de concluir si la deuda comercial debe ser clasificada como deuda financiera dentro del Balance de situación y si los flujos deben ser clasificados como financieros u operativos en el estado de flujos de efectivo. En la medida en que no existan cambios sustanciales en las condiciones de la deuda comercial (por ejemplo, modificaciones en el vencimiento, en el importe o en los tipos de interés, en su caso), el hecho de que, tras la operación de confirming el nuevo acreedor legal pase a ser una entidad financiera en lugar del acreedor comercial original no modifica la sustancia económica de la deuda, la cual se origina por las actividades de explotación del Grupo.

El Grupo ha adoptado dicha política de clasificación. La línea se encuentra dispuesta por un importe de 8.242 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (18.249 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) (Nota 17).

4.10 Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan, en su caso, minorando el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante poseía 3.622.669 acciones propias (al 31 de diciembre de 2020 disponía de 4.645.608 acciones propias) y ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias adicionales (véase Nota 15.4).

4.11 Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

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

Al cierre los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales y fiscales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 21).

Provisiones por garantía

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

4.12 Impuesto sobre las ganancias

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U. (Nota 20).

Con motivo de la salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. y la consiguiente pérdida de participación por parte de Neinor Holdings, S.L.U., se produjo la ruptura del anterior grupo fiscal. Con fecha 3 de noviembre de 2017, se obtuvo la aprobación de la composición del nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A. y número 02117BSC. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Neinor Norte, S.L.U., en su condición de Socio Único de Promociones Neinor 1, S.L.U. (actualmente denominada Rental Homes PropCo, S.L.U.), Promociones Neinor 2, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Rental OpCo, S.L.U.), Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Works S.L.U.), y Promociones Neinor 5, S.L., decidió modificar su domicilio social de las Sociedades anteriormente descritas, el cual ha pasado a estar fijado en Madrid. Como consecuencia de ello, y al no cumplir los requisitos para la consolidación fiscal foral, con fecha 20 de diciembre de 2017, Neinor Homes, S.A. como cabecera del Grupo Fiscal comunicó a la Administración que la normativa aplicable a las mencionadas sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017 sería la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2021 y 2020 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por otro lado, con fecha con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes Propco, S.L., Neinor Rental Opco, S.L., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L. U. y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20 (Nota 20). En abril y octubre de 2021, se hicieron las comunicaciones oportunas a la administración tributaria para que formasen parte también de dicho grupo fiscal las siguientes sociedades (Nota 2.8): Renta Garantizada, S.A., Residencial Nuevo Levante, S.L., Quabit

Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Bulwin Investment Socimi, S.A., Grupo Mediterráneo Costa Blanca S.L., Quabit Quality Homes, S.L.U., Quabit Premier, S.L., Quabit Sant Feliu, S.L., El Balcon de las Cañas, S.L., Quabit Casares, S.L., Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 1, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 2, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 3, S.L.U., Quabit Remate Las Cañas, S.L.U., Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U., Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sup-R6, S.L.U., Quabit Finance, S.A.U., Quabit Finance Assets, S.L.U., Quabit Gregal, S.L.U., Quabit Poniente, S.L.U., Quabit Siroco, S.L.U., Quabit Terral, S.L.U., Quabit Mistral, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U., Quabit Tramontana, S.L.U., Quabit Aneto, S.L.U., Global Quabit, S.L.U., Quabit Alcarria, S.L.U., Quabit Distrito Centro, S.L.U., Quabit Corredor de Henares, S.L.U., Quabit Moncloa, S.L.U., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Hortaleza, S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L., Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U., Global Quabit Málaga, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Global Quabit Norte, S.L.U., Global Quabit Azuqueca, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Almanzor, S.L.U., Quabit Teide, S.L.U., Quabit Peñalara, S.L.U., Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Las Lomas De Flamenco, S.L.U., Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Freehold Properties, S.L.U., Quabit Freehold Properties Levante, S.L., Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U., Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U., Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U., Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U., Quabit Freehold Properties Este, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit El Vado, S.L.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Veleta, S.L.U., Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U., B2R Proptech, S.L.U., Style Living Gestión, S.L.U. y Quabit Construcción, S.A. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2021, salvo las sociedades dependientes adquiridas como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) cuya fecha de tributación en el Grupo Fiscal comenzó en mayo de 2021, de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Las sociedades del Grupo que tributan en régimen de declaración consolidada aplican en dicho proceso las siguientes normas: las diferencias temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por operaciones realizadas entre sociedades que forman el Grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes (por ejemplo, por la eliminación de dividendos repartidos entre ellas) o temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada, se tratan como una diferencia permanente o temporal por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado, según corresponda; por la parte del resultado fiscal negativo y las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el Grupo fiscal, se registra un crédito o débito entre la sociedad que los genera y las sociedades que lo compensan y/o aplican.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos para cada sociedad o grupo fiscal en su caso, calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación

consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

No obstante lo anterior:

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

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, y considerando en su caso los límites cuantitativos y temporales, si los hubiera, para su aplicación.

4.13 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad y el control de éstos han sido transferidos. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro final del precio. El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que se haya cobrado una parte sustancial del precio (cercana al 50%) o la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento.

El Grupo puede realizar compras de suelo sujetas a condiciones resolutorias o suspensivas. En caso de la existencia de condiciones suspensivas, el perfeccionamiento del contrato se produce en el momento de la condición establecida, momento a partir del cual empieza a ser efectivo el contrato. Las cantidades satisfechas en el contexto de contratos bajo condición suspensiva se registran como Anticipos a proveedores y como tales están sujetos a la norma de valoración de los créditos comerciales. En el caso de existencia de

condiciones resolutorias, el cumplimiento de la condición marca la extinción de los efectos del contrato, de modo que el Grupo realiza una evaluación de la probabilidad asociada a la condición y de quién depende su consecución, a efectos de registrar los derechos y las obligaciones asociadas al contrato en el tiempo y asimismo se atiende al control de facto sobre el activo.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos la misma proporción que representa su precio de venta sobre el valor estimado del conjunto de la promoción.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado.

Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. En consecuencia, la Sociedad continúa en su caso contabilizando las garantías y seguros de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. No se otorgan garantías complementarias a las legales que de acuerdo a la NIIF 15 tengan la consideración de una garantía de servicios y por tanto deban contabilizarse como una obligación separada de desempeño de la que el Grupo deba asignar parte del precio de venta del activo que tienen un carácter residual. Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2021 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 1.461 miles de euros (1.162 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) registrado bajo el epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen de acuerdo con su porcentaje o grado de realización en la fecha de cierre del ejercicio, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por servicios del Grupo son los asociados al contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank y descrito en la Nota 1 bajo condiciones de exclusividad, que asimismo comprende servicios urbanísticos y de comercialización. Como contraprestación por estos servicios, las distintas sociedades del área inmobiliaria de Kutxabank abonarán una remuneración fija de acuerdo con la tipología y volumen de los activos (estableciéndose al efecto un valor de referencia entre las partes) por la parte de gestión y administración, mientras que recibirán una remuneración variable a éxito por su comercialización así como otro ingreso variable devengado anualmente en caso de cumplimiento de objetivos de venta establecidos entre las partes, que varía en función de si es inferior al 70% de los mismos, igual al 70% o superior al 70%; a ello se une la remuneración variable ligada a la solicitud de ejecución de determinadas actuaciones puntuales relativas a activos como pueden ser trabajos solicitados en relación a análisis de incorporación de nuevos activos en gestión o bien servicios sobre activos de terceros a petición de Kutxabank. En caso de que durante dos ejercicios consecutivos el cumplimiento fuera inferior al 30%, se perdería el derecho de exclusividad en la comercialización. Las ventas del ejercicio 2021 han sido superiores al 30% del importe fijado como objetivo en base al presupuesto ajustado elaborado considerando el impacto de la Covid-19 (Nota 28). En el ejercicio 2020 también se cumplió con este ratio.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibidos

en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

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

El desglose desagregado de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes requerido por NIIF 15 se puede extraer de la información segmentada desglosada en la Nota 6, al ser ésta lo suficientemente descriptiva en cuanto a la naturaleza, importes, plazos e incertidumbres que pudieran afectar a la cifra de ingresos y los flujos de caja asociados a los contratos de venta.

Por otro lado, en relación a las principales líneas de negocio del Grupo (Nota 6), consistentes en las "ventas development" y en el contrato de servicio de gestión de activos ("servicing"), se estima que, de acuerdo a los compromisos contraídos con clientes pendientes de satisfacer a 31 de diciembre de 2021, considerando que todos ellos lleguen a buen fin, la cifra de ingresos asociada a los mismos será la siguiente para los cuatro próximos ejercicios, en millones de euros:

Concepto	
Ventas development (*)	812
Servicing	9
Total	821

(*) Calculadas en función de los cobros anticipados de importes por las viviendas sobre las que se ha firmado contrato privado de compraventa y que se encuentran pendientes de entrega (Nota 12).

4.14 Costes por intereses

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 4.866 miles de euros (Nota 4.6 y Nota 12). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo capitalizó intereses financieros en existencias por importe de 4.166 miles de euros.

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

4.15 Resultado de explotación

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

4.16 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene registrada una provisión por importe de 1.458 miles de euros por ese concepto, ascendiendo el gasto de indemnizaciones a 2.935 miles de euros (Nota 22.3) (a 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tenía registrada provisión alguna).

4.17 Estado de flujos de efectivo consolidados

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

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

4.18 Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	31.12.21	31.12.20
Existencias (ciclo largo)	792.407	581.408
Total activos corrientes	792.407	581.408
Deudas con entidades de crédito	95.445	168.441
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	71.361	37.351
Otros pasivos corrientes	14.931	28.376
Total pasivos corrientes	181.737	234.168

4.19 Retribuciones en acciones

Durante 2017, se aprobó un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, para unos 40 empleados clave, aproximadamente, incluyendo entre ellos a los miembros del Comité de Dirección y el CEO, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (2017-2019, 2018-2020 y 2019-2021) en los cuales las métricas de medición de cumplimiento son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, con un coeficiente corrector a la baja del 10% al cumplimiento de las métricas

anteriores en caso de la evolución de la media del ratio Loan to Value (LTV) en exceso sobre un ratio objetivo, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos, así como contemplándose una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. El número de acciones a recibir por cada participante vendría determinado por el incentivo que se le atribuyera en el plan (en rangos entre 10 y 250 miles de euros), el precio de las acciones para cada trienio (media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo) y por el cumplimiento de objetivos (entre un 0% y un 150%). Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por períodos entre un año y seis meses para el CEO y los miembros del Comité de Dirección. Asimismo, en el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el propio Grupo Neinor Homes.

Por otro lado, durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extiende entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consiste en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produzca la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan. El plan prevé diferentes incentivos, fijándose tramos escalonados de cumplimiento (del 50%, 75% o del 100%), que comienzan a devengarse con un incremento mínimo del valor de la acción del 5%. El desembolso máximo contemplado por el plan asciende estimativamente a unos 9,3 millones de euros. Para el registro contable de este plan de incentivos, se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo comparable estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 2,9 millones de euros, aproximadamente.

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. Asimismo, se aprobó en dicha fecha un plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 1,2 y 1,8 millones de euros para 5 directivos del Grupo y cuya métrica de rendimiento es el EBITDA, siendo el resto de las características similares a las anteriormente referidas. Para el registro contable de estos planes de incentivos se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa, estimó que el valor razonable ascendía 1 millón de euros, aproximadamente.

Durante el ejercicio 2021, todos los planes anteriores han supuesto el registro de un gasto de personal de 3.582 miles de euros (1.790 miles de euros en el ejercicio 2020) con contrapartida en el patrimonio neto y en provisiones no corrientes y corrientes del balance consolidado adjunto (véanse Notas 15.4, 22.3 y 24).

No existen planes adicionales de incentivos basados en acciones para el personal.

4.20 Transacciones con vinculadas

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

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas. No obstante, en caso de corresponderse con operaciones mantenidas con accionistas, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en proporción a la participación que el accionista ostente en la fecha de la operación.

4.21 Remuneración de la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 24) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

5. Beneficio/Pérdida por acción

5.1 Beneficio / Pérdida básica por acción

El beneficio o la pérdida básica por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

De acuerdo con ello:

	31.12.21	31.12.20
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	103.033	70.120
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 15)	76.613	73.930
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	1,345	0,948

(*) Número medio de acciones, ajustado por la autocartera.

5.2 Beneficio / Pérdida diluida por acción

El beneficio o la pérdida diluida por acción se determina de forma similar al beneficio o a la pérdida básica por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible, en su caso, en vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide básicamente con el beneficio y la pérdida básica por acción, dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo (Nota 4.19).

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Neinor Homes en vigor al cierre del ejercicio 2021 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

La actividad del Grupo Neinor Homes se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (véase Nota 1) generalmente a partir de suelo finalista (el Grupo no desarrolla la cadena de valor del suelo, si bien pueden producirse compras de suelos no finalistas cuyos pagos y escrituración se condicionan a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas (Nota 12)), distinguiéndose los resultados generados por aquellos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria, pudiéndose llevar a cabo ventas anticipadas de los mismos (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquellos activos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo "Legacy"). En este sentido, se ha determinado que la totalidad de los activos inmobiliarios adquiridos a través de la combinación de negocio con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) queden incluidos bajo el capítulo "Development".

Adicionalmente, el Grupo, y de acuerdo con el contrato de administración y gestión de activos descrito en las Notas 1 y 4.13, presta servicios de esta naturaleza a distintas empresas del Grupo Kutxabank, incluyéndose la información relativa a este segmento en el capítulo "Gestión de activos - Servicing" de esta Nota.

Por otro lado, en febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el grupo a partir del actual banco de suelo limitado inicialmente a unas 1.200 viviendas, pero con el objetivo de llegar a las 4.500 unidades en los próximos 5 años. En todo caso, el desarrollo de esta nueva línea de negocio es una actividad totalmente complementaria a la actividad principal del Grupo, consistente en el desarrollo del negocio residencial. La apuesta por dicha línea de negocio se ha visto consolidada a través de la adquisición en el ejercicio 2020 de Renta Garantizada, S.A. y de la compra de Sardes Holdco, S.L.U. en el ejercicio 2021 (Nota 2.8) (incluyéndose ambas sociedades dependientes bajo el segmento "Rental").

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

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se ubican íntegramente en España.

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

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

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

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

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados. No obstante, los epígrafes "Administraciones Públicas deudoras" "Administraciones Públicas acreedoras por Impuesto de Sociedades" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", así como las participaciones en las sociedades consolidadas por puesta en equivalencia y las participaciones en negocios conjuntos (Nota 2.8) independientemente de su origen, están asignados a la línea "Unidad Corporativa/Otros".

Información de segmentos

	Miles de euros									
	Development (****)		Rental		Gestión de activos – Servicing y Otros / Corporativo		Legacy		Total Grupo	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Resultados:										
Ventas externas	882.832	545.151	4.725	534	24.394	23.572	2.350	3.544	914.301	572.801
Coste de las ventas	(669.353)	(410.243)	-	-	-	-	(1.959)	(3.492)	(671.312)	(413.735)
Resultado bruto del segmento	213.479	134.908	4.725	534	24.394	23.572	391	52	242.989	159.066
Gastos de personal	(21.362)	(15.028)	(965)	(179)	(5.622)	(3.611)	(375)	(164)	(28.324)	(18.982)
Gastos de personal – Incentivos (Notas 15 y 22.3)	(6.104)	(2.640)	(19)	-	(1.122)	(375)	(75)	(25)	(7.320)	(3.040)
Servicios exteriores	(54.517)	(28.211)	(2.722)	(221)	(6.877)	(6.667)	(1.093)	(1.580)	(65.209)	(36.679)
Variación de las provisiones de tráfico	(15.240)	(696)	-	(35)	-	-	-	-	(15.240)	(731)
Otros ingresos de explotación	2.601	740	23	-	-	200	103	9	2.727	949
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	16.964	-	-	-	-	-	16.964	-
Diferencia negativa de combinación de negocios	142	-	-	-	-	-	-	-	142	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	1	-	84	-	-	-	66	-	151
EBITDA	118.999	89.074	18.006	183	10.773	13.119	(1.049)	(1.642)	146.729	100.734
Resultado neto financiero y otros	(6.523)	(4.590)	(1.183)	-	(10.974)	(1.350)	-	-	(18.680)	(5.940)
Amortización	(4.335)	(3.127)	(61)	(38)	(206)	(920)	(301)	(10)	(4.903)	(4.095)
Resultado antes de impuestos	108.141	81.357	16.762	145	(407)	10.849	(1.350)	(1.652)	123.146	90.699
Dotación de deterioro de existencias (Nota 22.6)	-	1.947	-	-	-	-	-	-	-	1.947
Provisiones de tráfico (Nota 22.6)	-	3.100	-	-	-	-	-	-	-	3.100
Incentivos MIP (Nota 22.3)	3.300	-	-	-	-	-	-	-	3.300	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	-	-	(416)	-	-	-	-	-	(416)	-
Resultado neto financiero y otros (***)	6.523	4.590	1.183	-	10.974	1.350	-	-	18.680	5.940
Amortización	4.335	3.127	61	38	206	920	301	10	4.903	4.095
EBITDA AJUSTADO (*)	122.299	94.121	17.590	183	10.773	13.119	(1.049)	(1.642)	149.613	105.781
Gastos de personal – Incentivos (Notas 15 y Nota 22.3)	1.854	2.640	-	-	591	375	39	25	2.484	3.040
Gastos de reestructuración de personal (Nota 22.3)	2.887	-	19	-	-	-	-	-	2.906	-
Gastos de crecimiento (Notas 2.8 y 22.4)	3.104	1.573	-	-	-	-	-	-	3.104	1.573
EBITDA AJUSTADO (**)	130.144	98.334	17.609	183	11.364	13.494	(1.010)	(1.617)	158.107	110.394

(*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección del Grupo y que no considera en su cálculo, principalmente, los deterioros de existencias, los gastos de personal asociados a incentivos de la Sociedad Dominante, provisiones de postventa y la revalorización del negocio Rental puesta de manifiesto en la valoración realizada en diciembre de 2021 respecto a la realizada en junio de 2021 (Nota 2.8).

(**) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección Financiera del Grupo donde ajusta, principalmente, los incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios (Nota 2.8).

(***) En la línea "Corporativo" se incluyen los gastos financieros derivados del bono por importe de 9 millones de euros (Nota 17.2).

(****) Incluye bajo el segmento "Development" un importe de 18.053 miles de euros en el ejercicio 2021 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (6 millones de euros en 2020), con un coste de ventas de 13.977 miles de euros (6,1 millones en 2020).

Las principales magnitudes del balance de situación consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son las siguientes:

	Miles de euros											
	Development		Rental		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Legacy		Total Grupo	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Balance de situación:												
Activos no corrientes	22.677	10.252	110.107	10.331	-	-	107.880	27.087	-	73	240.664	47.743
Activos corrientes	1.399.483	1.244.681	1.000	1.642	8.499	8.002	311.227	269.024	5.835	7.867	1.726.044	1.511.216
Total activo	1.422.160	1.234.933	111.107	11.973	8.499	8.002	419.107	296.111	5.835	7.940	1.966.708	1.558.959
Deuda financiera no corriente	-	50.000	44.815	65	-	-	-	20.594	-	-	44.815	70.659
Deuda financiera corriente	209.601	242.864	461	-	-	-	3.884	19.471	-	-	213.946	262.335
Otros pasivos no corrientes	3.006	2.614	6.494	2.558	-	-	294.550	-	-	-	304.050	5.172
Otros pasivos corrientes	442.914	351.776	2.746	520	687	1.462	12.676	5.613	378	524	459.401	359.895
Total pasivo no corriente y corriente	655.521	647.254	54.516	3.143	687	1.462	311.110	45.678	378	524	1.022.212	698.061

7. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 en el epígrafe "activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros			
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Cartera de clientes (Nota 2.8)	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3.749	15	775	4.539
Adiciones	501	-	-	501
Retiros	(2)	-	-	(2)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	116	-	7.401	7.517
Saldos al 31 de diciembre de 2021	4.364	15	8.176	12.555
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.615)	-	(38)	(2.653)
Dotaciones	(669)	-	(156)	(825)
Retiros	2	-	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.282)	-	(194)	(3.476)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2021	1.082	15	7.982	9.079

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros			
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Cartera de clientes (Nota 2.8)	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.386	14	-	3.400
Adiciones	490	1	-	491
Retiros	(129)	-	-	(129)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	2	-	775	777
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3.749	15	775	4.539
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(1.864)	-	-	(1.864)
Dotaciones	(879)	-	(38)	(917)
Retiros	128	-	-	128
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.615)	-	(38)	(2.653)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2020	1.134	15	737	1.886

Las principales adiciones de los ejercicios 2021 y 2020 se corresponden con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 1.675 miles de euros (1.368 miles de euros amortizados a cierre a 31 de diciembre de 2020).

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en el epígrafe "inmovilizado material" del balance de situación consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 respectivamente ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros			
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8.291	2.473	-	10.764
Adiciones	385	252	120	757
Bajas	(1.373)	(173)	-	(1.546)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	619	1.160	-	1.779
Saldos al 31 de diciembre de 2021	7.922	3.712	120	11.754
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.699)	(1.479)	-	(4.178)
Dotaciones	(1.226)	(482)	-	(1.708)
Bajas	797	148	-	945
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.128)	(1.813)	-	(4.941)
Deterioro de valor				
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(590)	-	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(590)	-	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2021	4.204	1.899	120	6.223

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	8.033	2.319	10.352
Adiciones	258	63	321
Bajas	-	(507)	(507)
Combinación de negocios (Nota 2.8)	-	598	598
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8.291	2.473	10.764
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(1.458)	(1.073)	(2.531)
Dotaciones	(1.241)	(424)	(1.665)
Bajas	-	18	18
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(2.699)	(1.479)	(4.178)
Deterioro de valor			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(590)	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(590)	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2020	5.002	994	5.996

Las principales adiciones del ejercicio 2021 y 2020 se corresponden con la activación de las nuevas instalaciones en los locales de venta del Grupo ("Neinor Store"), así como renovaciones en las oficinas del Grupo.

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

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 1.212 miles de euros (283 miles de euros en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

9. Derechos de uso

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5.605	(2.118)	-	3.487
Adiciones /Dotaciones	272	(1.804)	-	(1.532)
Bajas	(941)	941	-	-
Combinación de negocios (Nota 2.8)	103	-	-	103
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5.039	(2.981)	-	2.058

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2019	4.810	(1.516)	-	3.294
Adiciones /Dotaciones	1.745	(1.552)	-	193
Bajas	(950)	950	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5.605	(2.118)	-	3.487

10. Sociedades dependientes y asociadas

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

11. Activos financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	1.069	78	150	-
Créditos	2.825	1.179	-	-
Fianzas y depósitos constituidos	4.385	4.649	6.214	2.198
Total	8.279	5.906	6.364	2.198

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Terrenos y solares (Nota 19)	486.986	287.898
Promociones en curso	442.437	711.834
Inmuebles terminados	391.651	211.052
Anticipos a proveedores	21.328	24.268
Menos - Pérdidas por deterioro	(19.719)	(26.610)
Total	1.322.683	1.208.442

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 4.866 miles de euros (4.166 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (Notas 4.6 y 4.14).

Las adiciones del ejercicio 2021 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de la promociones en curso y costes activados asociados con la pre construcción por importe de 331 millones de euros, habiéndose producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 199 millones de euros (355 millones de euros y 5 millones de euros en el ejercicio 2020 respectivamente).

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2021 recoge un importe de 88 millones de euros (Nota 19) correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos (37,4 millones de euros al cierre del ejercicio 2020).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2021 el Grupo ha entregado viviendas de 31 promociones diferentes y tiene 49 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso". En el ejercicio 2020, el Grupo entregó 27 promociones y mantenía 40 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al cierre del ejercicio. Asimismo, durante el ejercicio 2021 se ha traspasado una de las promociones al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" al destinarse su uso al alquiler, siendo la valoración del activo de 32.333 miles de euros habiendo surgido una revalorización por importe de 4.963 miles de euros bajo el epígrafe "Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2021 (Nota 2.8).

Al 31 de diciembre de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del balance de situación consolidado adjunto con un coste neto de 1.295 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” (habiendo sido adquiridos, en mayo de 2021, 311 millones como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes llevada a cabo en mayo de 2021 (Nota 2.8)) y 6 millones de euros relativos a activos “Legacy” (1.177 millones de euros y 8 millones de euros en el ejercicio 2020). Asimismo, al cierre del ejercicio 2021, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por un importe de 21 millones de euros, netos de deterioro, correspondiéndose con activos que están clasificados como “Development” y estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito (24 millones de euros en el ejercicio 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 975 millones de euros (921 millones de euros al 31 de diciembre 2020) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 17).

A finales de octubre de 2020 se acordó por parte de la Sociedad Dominante la prestación a una promotora inmobiliaria tercera de un servicio de comercialización de más de mil viviendas, que ha comenzado durante el ejercicio 2021. El servicio, que incluye tanto la redacción del plan comercial de venta como la estrategia de comunicación y marketing, tiene un coste estimado asociado de 1 millón de euros, aproximadamente, y dará lugar como contraprestación a una remuneración porcentual sobre el precio final de venta de las viviendas en línea con las tarifas comerciales que le son repercutidos por los agentes de la propiedad inmobiliaria al Grupo. Dicho acuerdo incluye asimismo una opción de compra sobre aquellas unidades que resten por comercializar, ejercitable únicamente por la Sociedad Dominante antes del 31 de diciembre de 2023 (plazo ampliable hasta el 31 de diciembre de 2026, siempre y cuando se alcancen ciertos objetivos en relación al número de viviendas comercializadas).

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 103.223 y 108.564 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 (Véase Nota 18).

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.6. El movimiento de la provisión por deterioro asociado a las existencias se indica a continuación para los ejercicios 2021 y 2020 (en miles de euros):

	2021	2020
Saldo al inicio del periodo	26.610	29.793
Dotaciones	173	1.947
Reversiones	(7.064)	(5.130)
Saldo al final del periodo	19.719	26.610

A 31 de diciembre de 2021 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por un experto independiente. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha, asciende a 1.854 millones de euros aproximadamente (1.907 millones de euros si se considerase la valoración de las inversiones inmobiliarias, de los activos legacy y de los activos procedentes de la inversión en HMB), si bien existe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos de la crisis del Covid-19 dado el carácter incierto que cualquier

información basada en expectativas futuras podría dar lugar (1.585 millones de euros a 31 de diciembre de 2020). En esta cifra se incluye el valor de los anticipos de suelo por un importe de 104 millones de euros (51 millones de euros al 31 de diciembre de 2020).

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.6, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo (Nota 6), son la tasa de descuento y los precios de venta. En el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de 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 +1% y +5%.

Assumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("development") y el valor neto contable de las mismas a 31 de diciembre de 2021 se verían afectadas 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	(35.858)	37.741	27.187	(29.069)	135.662	(145.818)
Variación de valor neto contable (*)	(4.467)	2.433	2.286	(4.458)	9.482	(27.044)

(*) La valoración contable se basa en coste o valor neto de realización, el menor. Incrementos o disminuciones 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 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 consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad 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. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería de una reducción de 29.069 miles de euros y 145.818 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 4.458 y 27.044 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios de un 1%/ 5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2020 habría supuesto una reducción de 22.130 miles de euros y 110.674 miles de euros, mientras que habría supuesto el registro de deterioros adicionales por importes de 837 y 7.893 miles de euros, respectivamente).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Cientes y efectos comerciales a cobrar	23.969	9.373
Deudores Varios –Anticipos a acreedores	20.712	15.246
Deudores Varios – Prestación de servicios	88	45
Deudores Varios - Personal	16	11
Otros	26.098	261
Deterioro (Nota 22.6)	(150)	(123)
Total	70.733	24.813

El epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluye el importe pendiente de cobro correspondiente al contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. (Nota 1) que asciende a 7.824 miles de euros (7.672 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Asimismo, se incluyen dentro de este epígrafe saldos aplazados relativos a ventas de existencias por importe de 5.400 miles de euros, figurando registrados aquí también saldos deudores relativos a la retasación de obras de urbanización llevadas a cabo en el Sector Playa de Almenara por importe de 3.174 miles de euros y existiendo saldos deudores con partes vinculadas por importe de 5.725 miles de euros (Nota 23).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (véanse Notas 22.1 y 23) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 31 de diciembre de 2021 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 20.712 miles de euros, importe que incluye 10.500 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 (Nota 4.13).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluye a 31 de diciembre de 2021, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad dependiente Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.425 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. Estos importes se encuentran garantizados con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al saldo deudor registrado. El Grupo ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación consolidado.

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

El Grupo 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. Adicionalmente el Grupo ha evaluado el impacto del COVID en la pérdida estimada de estos activos financieros considerándolo no significativo.

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

A este respecto, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción (Nota 18) se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 39.958 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (19.940 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), que difiere de los importes anticipados (Nota 18) como consecuencia de la tesorería aplicada el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos. Asimismo, los avales (Nota 21) difieren de dichos anticipos, por un lado, al emitirse avales por el total de las cantidades que los clientes entregarán a cuenta durante la obra y no únicamente por los importes efectivamente recibidos, y por otro, al emitirse el aval en un periodo de hasta 30 días después de recibir el anticipo del cliente.

15. Capital y reservas

15.1 Capital social

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima 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. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hizo una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 10 de mayo de 2021 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 46.156.080 euros, mediante la amortización de 4.615.608 acciones propias ostentadas por la Sociedad Dominante. La reducción de capital fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante. Asimismo, y como consecuencia de la fusión y conforme al régimen y procedimiento de canje derivado de la misma (Nota 3), con fecha 24 de mayo de 2021 la Sociedad Dominante amplió su capital social en un importe de 55.992.160 euros a través de la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 1.455.796 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.988.642 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2020), de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2021		31.12.2020	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	27,67	221.285	28,01	221.285
Adar Capital Partners Ltd	19,11	152.819	19,34	152.819
Bank of Montreal	-	-	5,21	41.154
Cohen & Steers, Inc.	4,98	39.868	-	-
BMO Asset Management Ltd	4,79	38.302	-	-
Resto de Bolsa	43,45	347.612	47,44	374.492
Total	100,00	799.886	100,00	790.050

15.2 Reserva Legal

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la reserva legal no está completamente constituida.

15.3 Reservas de la Sociedad Dominante y reservas en sociedades consolidadas por integración global

El detalle, por sociedad, de las reservas de la Sociedad Dominante y de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2021 (*)	31.12.2020 (*)
Integración global:		
Sociedad Dominante	64.920	66.211
Neinor Norte, S.L.U.	41.769	17.660
Rental Homes PropCo, S.L.U.	(324)	(297)
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	(15.018)	(15.024)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(2.275)	(1.848)
Neinor Works, S.L.U.	(4.997)	(5.311)
Promociones Neinor 5, S.L.	(5.866)	(5.679)
Neinor Península, S.L.U.	(114.781)	(109.870)
Neinor Sur, S.A.U.	106.628	63.257
Renta Garantizada, S.A.	(13)	-
Sociedades Consolidadas por Integración Global	5.123	(57.112)
Total	70.043	9.099

- (*) La Sociedad Dominante tiene asimismo constituida al 31 de diciembre de 2021 una reserva legal por importe de 5.570 miles de euros no incluida a efectos de este desglose (4.773 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). Por otro lado, las reservas consolidadas incluyen la reserva legal de las sociedades dependientes por importe de 20.325 miles de euros (13.534 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 las reservas negativas aportadas por las sociedades dependientes Rental Homes PropCo, S.L.U., Neinor Rental OpCo, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L. tienen su origen principalmente en la diferencia puesta de manifiesto en el momento de la constitución del Grupo Neinor Homes en el ejercicio 2014 entre los valores por los que las participaciones en estas sociedades dependientes fueron aportados al mismo (fueron aportadas por 1 euro, concretamente a la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., su socio directo) y sus valores teóricos contables a la mencionada fecha que eran negativos, considerando el deterioro registrado asociado a la totalidad de sus activos inmobiliarios. En el momento de dicha aportación era intención del Grupo Kutxabank que otras sociedades participadas por la propia Kutxabank realizaran una aportación directa para restablecer su equilibrio patrimonial de modo que no supusiera quebranto para Neinor Norte, S.L.U. Finalmente dicha aportación fue realizada en el año 2015 por Kutxabank directamente a través de una ampliación de capital realizada en Neinor Homes, S.A. previa a su transmisión a Neinor Holdings, S.L.U., ampliación de capital que se realizó en cascada a Neinor Norte, S.L.U. y las sociedades participadas por esta última, entre otras, las citadas sociedades objeto del desequilibrio, subsanando dicha situación antes de la operación Lion descrita en la Nota 1.

En el mes de noviembre de 2015, la Sociedad Neinor Holdings, S.L.U., anterior socio único de la sociedad Neinor Homes, S.A., realizó una aportación de socios a la mencionada sociedad por importe de 1.346 miles de euros. La aportación se realizó en el marco del acuerdo firmado en el mes de diciembre de 2014 entre Kutxabank y Neinor Holdings, S.L.U. explicado en la Nota 1 de esta memoria consolidada adjunta, en concepto de ajuste al precio por restitución de perjuicio por gastos satisfechos por el Grupo a una Junta de Compensación.

15.4 Acciones propias y otras 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.

Con fecha 4 de mayo de 2017, el Grupo inició un programa de Autocartera a través del cual adquirió un total de 199.406 acciones propias hasta el 20 de septiembre de 2017. Con fecha 22 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A. por el cual realiza compraventa de acciones durante el año.

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. firmó un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se comprometió a adquirir y financiar a requerimiento de la Sociedad Dominante hasta un máximo de 7.900.500 acciones de Neinor Homes, S.A. o hasta un nocional equivalente de 100 millones de euros. La liquidación del pago de estas acciones, que conllevaba su entrega física a Neinor Homes, S.A., se estableció inicialmente con fecha 5 de octubre de 2020, devengando un tipo de interés fijo del 3,25%. El contrato determinaba que el volumen diario de compras realizado por la entidad financiera no supera el 15% del promedio diario del volumen negociado en las 30 sesiones anteriores de cotización, de acuerdo con la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Por otro lado, y en relación a dicho contrato, Neinor Homes, S.A. constituyó garantía por medio de la entrega de efectivo que ascendía a 11 millones de euros a 31 de diciembre de 2019, y que se vio incrementada a 25 millones de euros durante los primeros meses del ejercicio 2020. A finales de marzo de 2020 se produjo la liquidación del contrato y de la deuda existente, que ascendía a unos 49 millones de euros aproximadamente, mediante un pago, neto de las garantías entregadas, por importe de 25 millones de euros.

Asimismo, desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo ha iniciado un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un millón de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 10 millones de euros, para lo cual, la Sociedad Dominante ha

firmado 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 ha iniciado un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un 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 ha firmado un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A..

A 31 de diciembre de 2021, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 3.622.669 (4.645.608 títulos a 31 de diciembre de 2020). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 11,09 euros a 31 de diciembre de 2021 (11,00 euros en 2020).

Durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extendió entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consistía en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produjera la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan. Durante el ejercicio 2020, dicho plan supuso el registro de un gasto de personal de 1.068 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto.

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del periodo de medición del plan. Durante el ejercicio 2021, dicho plan ha supuesto el registro de un gasto de personal de 3.399 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto (75 miles durante el ejercicio 2020).

15.5 Distribución de dividendos

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de abril de 2020 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y/o a otras reservas distribuibles por un importe máximo de 40 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante los ejercicios 2020 y 2021, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido periodo, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. Con fecha 7 de enero de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo en efectivo con cargo a la reserva de prima de emisión de 0,5 euros por cada acción con derecho a percibirlo. El pago del referido dividendo ha tenido lugar en marzo de 2021. Asimismo está previsto que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante apruebe durante el ejercicio 2022 la distribución de un dividendo de unos 50 millones de euros, aproximadamente, pudiendo ser incrementado dicho importe a lo largo del propio ejercicio (Nota 29).

16. Provisiones

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2021 y 2020 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2021

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véase Nota 22.4)	Otras Provisiones (véase Nota 22.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	6.350	10.330	16.680
Dotaciones Netas	11.852	25.621	37.473
Combinación de negocios (Nota 2.8)	-	21.366	21.366
Aplicaciones	(6.547)	(13.119)	(19.666)
Traspasos	-	195	195
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11.655	44.393	56.048

A 31 de diciembre de 2020

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véase Nota 22.4)	Otras Provisiones (véase Nota 22.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	3.932	7.273	11.205
Dotaciones Netas	5.513	7.865	13.378
Aplicaciones	(3.095)	(4.808)	(7.903)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	6.350	10.330	16.680

El capítulo "Otras Provisiones" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir en promociones entregadas. Se reconocen en la fecha de la 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.

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020 se han dotado provisiones por gastos de postventa, gastos a incurrir por comisiones de venta y plusvalías derivado del aumento de las ventas del ejercicio (Nota 22.6).

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, probables o ciertas, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 31 de diciembre de 2021 existen demandas a las sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 34.778 miles de euros (30.507

miles de euros a 31 de diciembre de 2020), principalmente correspondientes a demandas recibidas por importe de 20.180 miles de euros como consecuencia de la resolución de contratos de obra por incumplimiento, los cuales incluyen 9.562 miles de euros correspondientes a certificaciones y retenciones pendientes de pago registradas en el pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre del 2021. La cuantía restante (10.618 miles de euros) no ha sido provisionada al considerar los Administradores el riesgo relacionado con este litigio como posible. En opinión de los Administradores y sus asesores legales, no se han cumplido en plazo las circunstancias que ameritan para entender que ha de realizarse la adquisición, siendo el riesgo asociado a un desenlace desfavorable al Grupo considerado no significativo. Al 31 de diciembre de 2021, y en relación con el resto de litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha dotado provisión por este concepto por importe de 4.731 miles de euros (830 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), correspondientes a los considerados como probables mientras que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos.

17. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

17.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Préstamos hipotecarios (*)	44.815	-
Otros créditos (*)	-	70.659
Total a largo plazo	44.815	70.659
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 23):		
Deuda por intereses	509	584
Préstamos hipotecarios (*)	209.683	240.948
Líneas de IVA	3.371	2.101
Otros créditos (*)	383	18.702
Total a corto plazo	213.946	262.335

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deuda por importe de 4.408 miles de euros (6.552 miles de euros en el ejercicio 2020).

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

Ejercicio 2021

Vencimientos previstos:	31.12.21
2022	163.563
2023	18.182
2024	30.258
2025 y siguientes	46.758
Total por vencimiento	258.761

Ejercicio 2020

Vencimientos previstos:	31.12.20
2021	36.160
2022	83.574
2023	32.012
2024 y siguientes	181.248
Total por vencimiento	332.994

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior por importe de 254.498 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose los citados suelos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2022 y 2054.

En la mayor parte de dichos préstamos, determinadas sociedades consolidadas (véase Anexo I) actúan como garantes solidarios.

Concretamente, el Grupo ha contratado 23 nuevos préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2021 con límite de 197.212 miles de euros, de los que se ha dispuesto un importe de 58.761 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de un préstamo contratado durante ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2021, el principal préstamo hipotecario dispuesto del Grupo se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “SAREB”) cuyo coste amortizado asciende a 47.488 miles de euros. Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en el registro mercantil de la fusión (descrita en la Nota 2.8), acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión ha sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2022	11.324
31 de julio de 2023	11.324
31 de julio de 2024	14.155
31 de julio de 2025	14.788
Total	51.591

En relación con dicha financiación, con fecha 16 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. aprobó la emisión de warrants a favor de SAREB acordados en el marco del acuerdo de refinanciación suscrito entre las partes con fecha 29 de julio de 2020. Dichos warrants conferían a su titular el derecho suscribir hasta un máximo de 2.003.552 nuevas acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A., hasta alcanzar una participación máxima del 1% de su capital social, siendo objeto de cancelación con fecha 4 de noviembre de 2021, una vez se otorgó escritura pública sobre la cancelación de los warrants de Avenue (Nota 2.8).

Por último, con fecha 16 de diciembre de 2021 se ha otorgado un préstamo hipotecario por parte de Natixis, S.A. Sucursal en España, Natixis Assurances Investments in Real Assets-Real Estate Compartment, Novo Banco, S.A. Succursale Luxembourg y BNP Paribas European real Estate Debt Fund II, a las sociedades del Grupo Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Remate las Cañas, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U y Quabit Peñalara, S.L.U., por un importe total de 100 millones de euros, para la financiación de los costes de construcción de promociones que se destinarán a la línea de negocio de alquiler, habiéndose constituido para la firma del contrato derecho real de prenda de primer rango sobre la totalidad de los derechos de crédito relativos a la cuenta bancaria abierta para dicha financiación y sobre los derechos de crédito que pudieran surgir de algunos de los contratos relacionados con la construcción de las promociones. El préstamo, que tendrá una duración inicial de 3,25 años, devengará un tipo de interés Euribor más un diferencial del 2,75%, habiéndose fijado un compromiso de cumplimiento del ratio denominado "Ratio LTC", entendido como el cociente entre los importes dispuestos del préstamo sobre los costes de construcción de las promociones financiadas, el cual debe de ser inferior al 55%, así como compromisos de cumplimiento del ratio denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el valor de mercado de los inmuebles, tanto en relación a los activos y la deuda global del Grupo como en relación a los activos relacionados con el préstamo y la deuda vinculada a estos, los cual deben ser inferiores al 40% y al 60%, respectivamente. El vencimiento del préstamo podrá ser objeto de extensión por un plazo adicional de 1,25 años, con una ligera reducción del diferencial asociado a la financiación, si bien ello dará lugar a la necesidad de cumplimiento de covenants y formalización de garantías adicionales. A 31 de diciembre de 2021 no se ha producido la disposición de ningún saldo, si bien antes de que se produzca la primera disposición, se deberán construir hipotecas inmobiliarias de primer rango sobre los activos financiados y las sociedades dependientes del Grupo beneficiarias de la financiación, o en su defecto Neinor Península, S.L.U. y Neinor sur, S.A.U., deberán formalizar un contrato marco de operaciones financieras que dé cobertura en forma de "CAP" sobre el tipo de interés asociado al 75% de la financiación.

Líneas de IVA

Este epígrafe recoge el saldo dispuesto de un crédito recibido por el Grupo, para la financiación del IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos, el cual fue recibido en 2015 y novado por periodos anuales, estando por tanto establecido su vencimiento en 2022 y devengando un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito asciende a 15 millones de euros, habiéndose dispuesto 3.371 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (2.101 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). En garantía de la devolución de esta financiación, se constituyó un derecho de prenda a favor de las entidades financiadoras con relación a los créditos que en virtud del IVA soportado en estas operaciones se deriven para la Administración Pública (véase Nota 20).

Del mismo modo, 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 tiene una duración de un año y devenga un tipo de interés de mercado. El límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto de saldo al 31 de diciembre de 2021 y de 2020. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

Otros créditos

Con fecha 28 de agosto de 2017, el Grupo firmó un acuerdo de financiación con J.P. Morgan por un importe de 150 millones de euros, con una duración inicial de un año, pudiendo ser prorrogado hasta 12 meses adicionales. Esta financiación podía ser dispuesta por las sociedades del grupo Neinor Norte, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U. y Neinor Península, S.L.U., actuando Neinor Homes S.A. únicamente como garante de esta deuda. Con la finalidad principal de amortizar este préstamo y mejorar la estructura financiera del Grupo, en abril de 2019 se firmó un contrato de financiación con la entidad financiera Deutsche Bank por importe máximo de 75 millones de euros, figurando Neinor Sur, S.A.U. como prestamista y Neinor Homes, S.A., Neinor

Península S.L.U. y Neinor Norte, S.L.U. como garantes. Dicho préstamo tenía como vencimiento inicial abril de 2020, prorrogable a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplieran ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas). Con fecha 29 de enero de 2020 se suscribió un contrato de novación ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien también podía ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros, aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplieran condiciones similares a las previstas en el contrato original. A este respecto, el Grupo amortizó durante el ejercicio 2020 anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con uno de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022. El préstamo, que a 31 de diciembre de 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, ha sido objeto de amortización anticipada con fecha 29 de abril de 2021 con los fondos dispuestos a través de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante (Nota 17.2).

En abril de 2020, la Sociedad Dominante contrató financiación por importe de 40 millones de euros sin garantías hipotecarias, cuyo vencimiento final se produciría en abril de 2023, con un primer año de carencia en cuanto a principal. Dicha financiación ha sido asimismo objeto de amortización anticipada con fecha 29 de abril de 2021 con los fondos dispuestos a través de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante (Nota 17.2).

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe ser inferior a un rango situado entre el 35-45%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring de IVA, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

El Grupo no incumplía con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 31 de diciembre de 2021.

Otros

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 8.242 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, cuyo límite asciende a 98.550 miles de euros a dicha fecha (18.249 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, cuyo límite ascendía a 95.366 miles de euros).

Todos los préstamos y créditos en vigor a 31 de diciembre de 2021 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 que oscila entre el 1,2% y 3,25% en el ejercicio 2021 (entre el 0,85% y 3,50% en el ejercicio 2020). El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2021 y 2020 asciende a 2,49% y 3,06%, aproximada y respectivamente (si se hubiera calculado sin considerar los bonos emitidos durante el ejercicio 2021 el coste medio de la deuda para el ejercicio 2021 habrían sido de 1,81%).

Al 31 de diciembre de 2021 las sociedades del Grupo tienen líneas de IVA y de factoring no dispuestas por importe total de 27 millones de euros (28 millones de euros al 31 de diciembre de 2020).

Por último, se incluye a continuación una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por las actividades de financiación distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

Ejercicio 2021

	31/12/2020	Combinación de negocios (Nota 2.8)	Flujos de caja	Sin Impacto de Flujos			31/12/2021
				Variación en valor razonable	Reclasificaciones	Otros (*)	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	70.659	25.250	(44.253)	-	(6.435)	(406)	44.815
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	262.335	252.707	(274.077)	-	6.435	(33.454)	213.946
Total pasivos de actividades de financiación	332.994	277.957	(318.330)	-	-	(33.860)	258.761

(*) Incluye la transmisión del activo del que era titular Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U., por un importe aproximado de 32 millones de euros (Nota 2.8).

Ejercicio 2020

	31/12/2019	Flujos de caja	Sin Impacto de Flujos			31/12/2020
			Variación en valor razonable	Reclasificaciones	Otros (Nota 15.4)	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	50.000	20.659	-	-	-	70.659
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	315.700	(28.419)	-	-	(24.946)	262.335
Total pasivos de actividades de financiación	365.700	(7.760)	-	-	(24.946)	332.994

17.2 Otros pasivos financieros

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podrán ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros,

quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devenguen un tipo de interés fijo anual del 4,5%, que será pagadero semestralmente (a 31 de diciembre de 2021 los gastos financieros asociados al bono han ascendido a 9 millones de euros). Los bonos, que han sido admitidos a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda, se encuentran garantizados por el emisor (Neinor Homes, S.A.) y algunas de sus sociedades dependientes (Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.) que actúan como garantes y sobre las que se han constituido prendas en relación a sus acciones/participaciones, habiéndose constituido asimismo prendas sobre los saldos deudores intragrupo (si los hubiera) que le sean adeudados al emisor o a las sociedades garantes. El Grupo ha utilizado y utilizará (en el caso de la línea de negocio de alquiler de viviendas) los fondos de la emisión para:

- Amortizar 152,6 millones de euros de deuda de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. y de sus filiales (Nota 2.8).
- Amortizar la deuda firmada con la entidad financiera Deutsche Bank que al cierre del ejercicio 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, así como dos contratos de financiación por importes de 15 y 25 millones de euros formalizado por la Sociedad Dominante con Banco Santander.
- La realización de inversiones en relación con la línea de negocio de alquiler de viviendas.
- Pagar honorarios, comisiones y gastos directamente relacionados con la emisión de la deuda por un importe aproximado de 7 millones de euros, que han sido deducidos del coste de la deuda.

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

Asimismo, y en relación con la emisión de los bonos, con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving por un importe de hasta 50 millones de euros, que tendrá asimismo como vencimiento el año 2026, habiéndose establecido las mismas garantías descritas para los bonos. La línea de crédito, que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial que se establecerá dentro de un rango del 2,5% al 3,25% en función del "Ratio LTV", no habiéndose dispuesto ningún saldo a 31 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, este epígrafe incluye, principalmente:

- El importe variable pendiente de pago por la adquisición del 75% de las participaciones del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L., registrado a coste amortizado por importe de 2.661 miles de euros (Notas 2.8 y 18).
- Los pasivos por correspondientes a los activos arrendados que posee el Grupo, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 asciende a 2.058 miles de euros, figurando registrada la deuda asociada a estos arrendamientos bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del balance consolidado adjunto por importes de 1.769 y 593 miles de euros, respectivamente (Nota 18). Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos están fijados desde 2022 hasta 2027.

18. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Bonos (Nota 17.2)	294.400	1.549	-	-
Pasivos por arrendamientos (Nota 17.2)	593	1.769	2.148	1.609
Fianzas y depósitos recibidos	446	1.990	1	337
Otros pasivos financieros (Nota 17.2)	2.822	1.083	2.557	-
Otros pasivos financieros	298.261	6.391	4.706	1.946
Remuneraciones pendientes de pago	-	5.991	-	3.602
Anticipos de clientes (Nota 12)	-	103.223	-	108.564
Otros pasivos corrientes	-	109.214	-	112.166
Total bruto	298.261	115.605	4.706	114.112

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

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

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Al 31 de diciembre de 2021 este epígrafe incluía, adicionalmente, un importe de 88.075 miles de euros correspondientes a la parte del precio aplazado con relación a la compra de suelos (37.351 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) (Nota 12).

Asimismo, este epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado incluye al 31 de diciembre de 2021 un importe de 49.812 miles de euros (40.918 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

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

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	57	51
Ratio de operaciones pagadas	60	55
Ratio de operaciones pendientes de pago	35	23
	Miles de euros	Miles de euros
Total de pagos realizados	498.772	411.262
Total de pagos pendientes (*)	56.511	55.606

(*) El total de pagos pendientes de ambos ejercicios no incluye las retenciones practicadas a contratistas en señal de garantías, las cuentas a pagar por las compras aplazadas de suelos, así como las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio. Adicionalmente, no se incluye el saldo pendiente relacionado con litigios en curso (Nota 16).

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores", "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores, empresas del grupo y asociadas" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación, no habiéndose considerado en estos cálculos los pagos aplazados descritos en la Nota 12.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2021 y 2020, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 30 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

20.1 Normativa aplicable y Grupo fiscal consolidado

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U.

Con motivo de la salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. y la consiguiente pérdida de participación por parte de Neinor Holdings, S.L.U., se produjo la ruptura del anterior grupo fiscal. Con fecha 3 de noviembre de 2017, la Administración aprobó la composición del nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A., y número 02117BSC. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos a 1 de enero de 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. En todo caso, debe de tenerse en cuenta que los créditos fiscales que en el Grupo Fiscal anterior tenían la consideración de créditos fiscales generados dentro del Grupo, mantienen esta naturaleza en el nuevo Grupo Fiscal.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Neinor Norte, S.L.U., en su condición de Socio Único de Promociones Neinor 1, S.L.U. (actualmente denominada Rental Homes PropCo, S.L.U.), Promociones Neinor 2, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Rental OpCo, S.L.U.), Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Works, S.L.U.) y Promociones Neinor 5, S.L., decidió modificar el domicilio social de las sociedades anteriormente descritas, el cual ha pasado a estar fijado en Madrid. Como consecuencia de ello, y al no cumplir los requisitos para la consolidación fiscal foral, con fecha 20 de diciembre de 2017, Neinor Homes, S.A. como cabecera del Grupo Fiscal comunicó a la Administración que la normativa aplicable a las mencionadas sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017 sería la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2021 y 2020 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad Dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por otro lado, con fecha con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes Propco, S.L., Neinor Rental Opco, S.L., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20 (Nota 20). En abril y octubre de 2021, se hicieron las comunicaciones oportunas a la administración tributaria para que formasen parte también de dicho grupo fiscal las siguientes sociedades: Renta Garantizada, S.A., Residencial Nuevo Levante, S.L., Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Bulwin Investment Socimi, S.A., Grupo Mediterráneo Costa Blanca S.L., Quabit Quality Homes, S.L.U., Quabit Premier, S.L., Quabit Sant Feliu, S.L., El Balcon de las Cañas, S.L., Quabit Casares, S.L., Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 1, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 2, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 3, S.L.U., Quabit Remate Las Cañas, S.L.U., Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U., Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sup-R6, S.L.U., Quabit Finance, S.A.U., Quabit Finance Assets, S.L.U., Quabit Gregal, S.L.U., Quabit Poniente, S.L.U., Quabit Siroco, S.L.U., Quabit Terral, S.L.U., Quabit Mistral, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U., Quabit Tramontana, S.L.U., Quabit Aneto, S.L.U., Global Quabit, S.L.U., Quabit Alcarria, S.L.U., Quabit Distrito Centro, S.L.U., Quabit Corredor de Henares, S.L.U., Quabit Moncloa, S.L.U., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Hortaleza, S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L., Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U., Global Quabit Málaga, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Global Quabit Norte, S.L.U., Global Quabit Azuqueca, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Almanzor, S.L.U., Quabit Teide, S.L.U., Quabit Peñalara, S.L.U., Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Las Lomas De Flamenco, S.L.U., Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Freehold Properties, S.L.U., Quabit Freehold Properties Levante, S.L., Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U., Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U., Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U., Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U., Quabit Freehold Properties Este, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit El Vado, S.L.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Veleta, S.L.U., Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U., B2R PropTech, S.L.U., Style Living Gestión, S.L.U. y Quabit Construcción, S.A. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2021, salvo las sociedades dependientes adquiridas como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) cuya fecha de tributación en el Grupo Fiscal comenzó en mayo de 2021, de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, Quabit Inmobiliaria, S.A. encabezaba al cierre del ejercicio 2020 el Grupo Fiscal con número 131/07, que tributaba en régimen de consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y del que formaban parte la práctica totalidad de sus sociedades dependientes al ostentar directa o indirectamente un porcentaje de participación superior al 80% y tener estas su domicilio fiscal en territorio común. La extinción vía disolución sin liquidación de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha implicado que el período impositivo del grupo fiscal del que era dominante haya finalizado en la fecha de su extinción, obligando asimismo a que las sociedades dependientes concluyan su periodo impositivo en esa misma fecha, sin perjuicio de la posterior integración efectuada en el Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U.

20.2 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.

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, 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, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, determinaron el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del balance de situación 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 provisionados, 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.

Del mismo modo, en octubre de 2018, se firmaron actas de inspección en conformidad relativas al impuesto sobre sociedades de Neinor Sur, S.A.U. regularizándose las bases imponibles negativas correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 por importes de 426 miles de euros, 836 miles de euros y 187 miles de euros respectivamente, sin que ello haya tenido impacto alguno en los estados financieros consolidados del Grupo.

Con fecha 17 de febrero de 2020 se inició un procedimiento de comprobación limitada por parte de la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía en relación con la sociedad Neinor Península, S.L.U., por el concepto Impuesto sobre Sociedades, ejercicios 2016 y 2017, habiéndose firmado en julio de 2020 el acta de conformidad por el representante de la Compañía, no derivándose contingencia fiscal al respecto.

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

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

20.3 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	31.12.2021				31.12.2020			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA (Nota 17.1)	-	6.681	-	21.956	-	4.898	-	25.491
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades (*)	-	1.483	-	7.513	-	652	-	17.324
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	1.964	-	-	-	1.799
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	821	-	-	-	617
Activos por impuesto diferido	98.319	-	-	-	25.355	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	5.130	-	-	-	271	-
Total	98.139	8.164	5.130	32.254	25.355	5.550	271	45.231

(*) Incluye el saldo pendiente de pago correspondiente a las actas fiscales recurridas y provisionadas (Nota 20.2).

20.4 Conciliación de los resultados contable y fiscal

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

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros			
	Grupo Foral 02117BSC	Grupo Estatal 5/20	Otras Sociedades (Territorio Común) y ajustes de consolidación	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	25.020	90.395	7.731	123.146
Diferencias permanentes	14	518	-	532
Diferencias temporales	774	(6.147)	(12.477)	(17.850)
Base imponible fiscal previa agregada	25.808	84.766	(4.746)	105.828
Compensación BIN	-	(18.970)	-	(18.970)
Base imponible fiscal	25.808	65.796	(4.746)	86.858
Tipo impositivo	24%	25%	25%	-
Impuesto devengado	6.194	16.449	-	22.643
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	-	-	-
Activación Impuestos Diferidos	(4.186)	(4.757)	2.219	(6.724)
Baja Impuestos Diferidos	-	4.404	-	4.404
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	(651)	639	(20)	(32)
Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades	1.357	16.735	2.199	20.291

A 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Grupo Foral 02117BSC	Grupo Estatal 5/20	Otras Sociedades (Territorio Común) y ajustes de consolidación	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	42.943	48.238	(482)	90.699
Diferencias permanentes	745	18	-	763
Diferencias temporales	1.576	2.167	582	4.325
Base imponible fiscal previa agregada	45.264	50.423	100	95.787
Compensación BIN	-	(12.607)	-	(12.607)
Base imponible fiscal	45.264	37.816	100	83.180
Tipo impositivo	24%	25%	25%	-
Impuesto devengado	10.863	9.454	25	20.342
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	-	-	-
Activación Impuestos Diferidos	(378)	(2.411)	(508)	(3.297)
Baja Impuestos Diferidos	408	3.062	-	3.470
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	(44)	28	84	68
Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades	10.849	10.133	(399)	20.583

Los ajustes por diferencias permanentes incluidos en el cuadro anterior se corresponden, principalmente, con determinados gastos registrados en el período que no se consideran deducibles (véase Nota 16). Por su parte el Grupo, en atención a criterios conservadores susceptibles de ser aplicados por la Administración Tributaria, considera deducibles sólo los deterioros de existencias para los que cuenta con una tasación realizada por un tercero experto independiente en el momento de presentar la declaración.

20.5 Bases Imponibles Negativas

El detalle de las bases imponibles de las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros		Vencimiento
	No registradas	Registradas	
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):			
Ejercicio 2008	35.824	67.234	2038
Ejercicio 2009	109.148	-	2039
Ejercicio 2010	99.999	-	2040
Ejercicio 2011	68.205	-	2041
Ejercicio 2012	29.622	-	2042
Ejercicio 2013	-	-	2043
Ejercicio 2014	-	-	2044
Ejercicio 30 de junio 2015	-	-	2045
Ejercicio 31 de diciembre 2015	-	-	2045
Ejercicio 2016	54.692	-	2046
Ejercicio 2017	15.755	-	2047
Ejercicio 2018	11.481	-	2048
Ejercicio 2019	12.066	-	2049
Ejercicio 2020	46.355	-	2050
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Común):			
Ejercicio 2007	3.215	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2008	6.457	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2009	5.293	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2010	6.505	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2011	8.680	892	Sin vencimiento
Ejercicio 2012	20.037	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2013	1.641	4.338	Sin vencimiento
Ejercicio 2014	222	-	Sin vencimiento
Ejercicio 30 de junio 2015 (*)	-	5.697	Sin vencimiento
Ejercicio 31 de diciembre 2015 (*)	1.695	18.690	Sin vencimiento
Ejercicio 2016	39.644	21.627	Sin vencimiento
Ejercicio 2017	56.378	10.873	Sin vencimiento
Ejercicio 2018	30.947	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2019	27.628	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2020	24.626	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2021 (hasta 19 de mayo de 2021)	51	-	Sin vencimiento
Total (**)	716.166	129.351	

(*) Se incluye bases imponibles que se encuentran sujetas a inspección por un importe de 30.059 miles de euros (Nota 20.2)

(**) Como consecuencia de la combinación de negocios (Nota 2.8), las bases imponibles negativas pendientes de compensación han aumentado en 652.742 miles de euros, de las cuales se han registrado 12,4 millones de euros en cuota a la fecha de combinación de negocios (65 millones de euros en base) (Nota 2.8).

De acuerdo con la normativa vigente, y para las bases imponibles negativas sin vencimiento detalladas en el cuadro anterior (Territorio Común), podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con ciertos límites de la base imponible previa a su compensación, en función de la cifra de negocios con un mínimo de un millón de euros, teniendo en cuenta "Importe neto de la cifra de negocios" del Grupo.

En relación con las bases imponible negativas con vencimiento desglosadas en el cuadro anterior, señalar que no existe límite anual a su compensación con las bases imponible previas de cada ejercicio. En este mismo sentido, las BINs pendientes de aplicación que fueron generadas conforme a normativa foral por las sociedades que han trasladado su domicilio a Territorio Común, podrán seguir aplicándose en los períodos impositivos siguientes en los que pasen a tributar de acuerdo con la normativa de Territorio Común, con arreglo a los límites cuantitativos, cualitativos y temporales establecidos en su normativa de nacimiento, razón por la cual figuran con vencimiento en el cuadro anterior (30 años) desde su generación.

Hasta el ejercicio 2018, el Grupo no registraba los activos por impuestos diferidos correspondientes a estas bases imponible negativas ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el entorno económico generaba aún cierta incertidumbre ante la ausencia de consolidación de tendencias sectoriales, de modo que, su recuperabilidad por parte del Grupo y por tanto de las sociedades individualmente consideradas no se encontraba razonablemente asegurada.

Durante el ejercicio 2018, se realizó una revaluación y en concreto para la sociedad Neinor Sur, S.A.U., se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponible negativas de esta sociedad dependiente. A este respecto esta sociedad ha conseguido obtener durante el ejercicio 2021 un resultado de explotación positivo por importe de 86.161 miles de euros (63.416 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) y el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado, existiendo una adecuada visibilidad sobre la cifra de ventas de los próximos tres ejercicios de acuerdo con los grados de preventas alcanzados en las promociones en desarrollo. Asimismo, durante el ejercicio 2020, el Grupo consideró que para la sociedad Neinor Works, S.L.U. se encuentra razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponible negativas de esta sociedad dependiente, habiéndose obtenido un resultado positivo antes de impuestos de 356 miles de euros al cierre del ejercicio 2021 (121 miles de euros al cierre del ejercicio 2020), derivado de actividad de gestión y supervisión de la construcción de 4 de las promociones del Grupo. Este criterio supuso el registro de un ingreso por importe de 220 miles de euros, neto de bases imponible negativas compensadas, con abono al epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2020.

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

Por otro lado, y como consecuencia del proceso de asignación del precio de compra ligado a la combinación de negocios de Quabit Inmobiliaria, S.A. se han identificado activos por impuesto diferido ligados a dicha operación por importe de 68 millones de euros (Nota 2.8), de los que 12,4 millones de euros se corresponden con bases imponible negativas, al determinarse como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitirán su compensación.

20.6 Deducciones

El Grupo posee deducciones no activadas a 31 de diciembre de 2021 por importe de 981 miles de euros (59 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

20.7 Impuestos diferidos

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

El movimiento del ejercicio de las diferencias temporales activadas ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.20	Combinación de negocios (Nota 2.8)	Adiciones	Retiros	Otros movimientos	31.12.21
Diferencias temporales	5.568	53.587	7.918	(276)	-	66.797
Total impuestos diferidos de activo	5.568	53.587	7.918	(276)	-	66.797

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	31.12.19	Adiciones	Retiros	Otros movimientos	31.12.20
Diferencias temporales	3.937	4.676	(3.470)	425	5.568
Total impuestos diferidos de activo	3.937	4.676	(3.470)	425	5.568

Existen a 31 de diciembre de 2021, impuestos anticipados no registrados por importe de 83.980 miles de euros (en base) (41.407 miles a 31 de diciembre de 2020) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados, de las cuales 58 millones de euros son consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8).

20.8 Otras cuestiones de relevancia fiscal

El 30 de diciembre de 2020, mediante la Ley 11/2020 fueron aprobados los Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, por la que se modificó la Norma de Impuesto sobre Sociedades con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021. El cambio más relevante consistió en la limitación al 95% de la exención sobre dividendos y plusvalías regulada en el artículo 21 de la Ley de Impuesto sobre Sociedades en Régimen Estatal. El impacto que se derivará de la anterior medida representa estimativamente un tipo impositivo del 1,25% del valor del dividendo distribuido o de la plusvalía generada en la transmisión de participaciones (impacto calculado a partir del 5% establecido en la limitación de la exención, multiplicado por el tipo impositivo general del Impuesto sobre Sociedades, el 25%).

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2021, aparte de lo indicado en la Nota 17 sobre garantías hipotecarias y prendas constituidas, el Grupo tiene prestados avales por importe de 121.280 miles de euros (158.921 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), de los que 50.536 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (38.527 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y 70.744 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (120.393 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han entregado un aval de 3 millones de euros al existir una demanda en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 20.2).

Asimismo, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2021 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 54.815 miles de euros (36.387 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras.

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

22. Ingresos y gastos

22.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue (Nota 6):

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Legacy	2.351	3.544
Development	882.831	545.151
Gestión de activos – (Nota 13)	24.394	23.572
Rental	4.725	534
Total	914.301	572.801

En virtud de lo estipulado en el contrato de prestación de servicios firmado entre la Sociedad Dominante y determinadas sociedades del Grupo Kutxabank con fecha 14 de mayo de 2015, el Grupo ha facturado durante el ejercicio 2021 un importe de 24.394 miles de euros a las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank (23.572 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

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

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

22.2 Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Coste de ventas	671.312	413.735
Terrenos y solares	13.977	10.852
Promociones en curso y edificios terminados	657.335	402.883

22.3 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Sueldos, salarios y asimilados (*)	27.488	18.326
Indemnizaciones (Nota 6)	2.935	(32)
Seguridad Social	4.789	3.438
Otros gastos sociales	432	290
Total	35.644	22.022

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios se han registrado gastos de crecimiento ligados a incentivos que ascienden a 1,3 millones de euros.

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se ha aprobado un bonus extra por superar los objetivos del plan de negocio del Grupo por unos 2 millones de euros. Además, en el epígrafe de "Sueldos, salarios y asimilados" se incluye un importe de 3.582 miles de euros correspondientes a los planes de incentivos (de estos incentivos 282 miles de euros son de la participada Neinor Península, S.L.U.) (1.790 en el ejercicio 2020) (veáanse Notas 4.19, 15.4 y 24). Por otro lado, en el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, se aprobó un incentivo adicional por el cumplimiento de los objetivos previstos en el plan de negocio en una situación excepcional como fue la vivida durante el ejercicio 2020 como consecuencia del Covid-19 (Nota 28), lo que supuso el devengo de un incentivo salarial pagadero en efectivo por importe de 1.250 miles de euros. Por último, los gastos por indemnizaciones por importe de 2,9 millones de euros surgen como consecuencia de la reestructuración llevada a cabo tras las combinación de negocios con quabit Inmobiliaria, S.A. (Notas 2.8 y 6.2).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 (3 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2020).

22.4 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Arrendamientos y cánones	1.123	256
Reparaciones y conservación	2.364	1.214
Servicios profesionales independientes	36.794	20.295
Transportes	5	13
Primas de seguros	1.296	764
Servicios bancarios	1.791	1.338
Publicidad y comercialización	4.336	2.685
Suministros	865	275
Otros servicios exteriores	3.316	2.502
Tributos (véase Nota 16)	13.319	7.337
Total (*)	65.209	36.679

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios se han registrado unos gastos de crecimiento en servicios exteriores que ascienden a 1,8 millones de euros.

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 propias y de servicing.

22.5 Aportación al resultado atribuible a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 atribuidos a la Sociedad Dominante, ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Integración global (*)		
Sociedad Dominante	6.277	7.868
Neinor Norte, S.L.U.	18.498	24.126
Rental Homes PropCo, S.L.U.	4.236	(27)
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	1	6
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(554)	(427)
Neinor Works, S.L.U.	307	314
Promociones Neinor 5, S.L.	(443)	(187)
Neinor Península, S.L.U.	(2.063)	(4.911)
Neinor Sur, S.A.U.	55.021	43.371
Renta Garantizada, S.A.	229	(13)
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	8.703	-
Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria (Nota 2.8)	12.821	-
Total	103.033	70.120

(*) Existen ajustes de consolidación como consecuencia de que el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes para actualizar el valor razonable de los inmuebles adquiridos con la adquisición de Sardes Holdco, S.L.U., surgiendo un ajuste de consolidación por importe de 12 millones de euros. Asimismo, existen ajustes de consolidación derivados de la aplicación de la NIIF 9 y de la NIIF 16 que ascienden a 395 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (99 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

22.6 Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros – Ingreso/ (gasto)	
	31.12.2021	31.12.2020
Variación de las provisiones de tráfico - Otros		
Deterioro de existencias (Nota 12)	(173)	(1.947)
Deterioros por insolvencias (Nota 13)	(472)	(388)
Dotaciones netas por provisiones de postventa	(12.460)	(4.459)
Deterioros/Reversiones por otras provisiones	(2.135)	6.063
Total variación de las provisiones de tráfico	(15.240)	(731)

En el ejercicio 2021 el Grupo ha provisionado un importe de 12.460 miles de euros por gastos de reparaciones adicionales a incurrir en promociones entregadas durante este último período del ejercicio 2021.

Por otro lado el grupo logró finalizar y entregar más obras de las previstas en su plan de negocio del ejercicio, las obras ejecutadas durante el ejercicio 2020 se vieron afectadas por la parada de actividad entre el 30 de marzo y el 13 de abril en base a RDL 10/200 de marzo, así como por la ralentización en los avances de obra causada por la situación de emergencia sanitaria vivida, lo que implicó la entrega de muchas de las promociones durante el último mes del ejercicio. En consecuencia, el Grupo dotó una provisión por importe de 3,1 millones de euros por gastos de reparaciones adicionales a incurrir en promociones entregadas como consecuencia de la situación descrita (Nota 28).

23. 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 Dominante (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 la entidad financiera Banco de Santander, S.A. en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Global Henares, S.L., Editorial Nueva Alcarria, S.A., Aquila Lux S.V., S.A.R.L., Restablo Inversiones, S.L. y Fincas Cuevas Minadas, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 22.2)	Servicios exteriores (Nota 22.4)	Gastos financieros (Nota 17)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2021						
Joint-venture						
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	8	-	-	-
Total	-	-	8	-	-	-
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	4.660	507	2.076
1810 Capital Investments, S.L.	967	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	13.856	38	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	6.474	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	140	15	21	-
Global Henares, S.L.	-	-	-	20	-	-
UTE I-15 Alovera	4.870	-	-	907	-	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	14	-
Sistemas integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	286	-
Total	19.693	38	148	12.076	828	2.076

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 22.2)	Servicios exteriores (Nota 22.4)	Gastos financieros (Nota 17)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2020						
Otras sociedades vinculadas-						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	70	2.249
Global Hespérides, S.L.	10.088	-	-	-	-	-
Aquila Lux S.V., S.A.R.L.	-	10	-	-	-	-
Total	10.088	10	-	-	70	2.249

El desglose de las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.
- Las ventas realizadas a una sociedad vinculada.
- La compra de varias parcelas a dos sociedades vinculadas.

Las referidas operaciones con vinculadas han sido realizadas en condiciones de mercado. No existen compromisos ni garantías con entidades vinculadas, adicionales a las previamente desglosadas en esta Nota o en la Nota 17 en relación a la deuda financiera.

A continuación se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

31 de diciembre 2021

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar	Anticipos de clientes
Sociedades asociadas y Joint-ventures (*)									
Alboraya Marina Nova, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	-	7.210	-	9	-
Landscape Corsan, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Landscape Larcovi, S.L.	-	-	-	-	-	122	-	-	-
Landscape Gestión de Activos, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	1.582	-	-	-
Masia del Monte Sano, S.L.	-	-	-	78	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	78	-	8.914	-	10	-
Otras sociedades vinculadas-									
Banco Santander, S.A.	149.648	11.028	-	-	-	-	-	-	-
IDOM, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	587	-	-	-	14	747
Aguila Lux S.V. S.A.R.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	-	515	-	4.125	2	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	18	-	627	256	25	1	-
UTE 15-ALOVERA	-	-	-	-	44	743	136	5.697	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	-	-	14	-	-
Restablo Inversiones S.L.	-	-	-	6	-	-	-	-	-
Sistemas Integrales Cualificados	-	-	-	-	-	-	175	-	-
Fincas Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Total	149.648	11.028	18	671	1.186	9.913	4.475	5.725	747

(*) Como consecuencia de la combinación de negocios el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L., Programa de Actuación de Baleares, S.L., Landscape Corsan, S.L., Landscape Larcovi, S.L., Landscape Gestión de Activos, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste total de 601 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (Nota 10 y Anexo I).

31 de diciembre 2020

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Anticipo de clientes
Otras sociedades vinculadas-				
Banco Santander, S.A.	113.408	20.659	57.983	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	879
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	3.307
Total	113.408	20.659	57.983	4.186

Con fecha 29 de junio de 2020 se prevendieron a la sociedad vinculada Global Hespérides, S.L. 72 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligadas a 5 promociones en curso y cuyas entregas deben tener lugar separadamente entre el último trimestre del ejercicio 2020 y finales de 2022, de las sociedades Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un precio total de 20 millones de euros. El precio de la compraventa engloba como contraprestaciones tanto la entrega de las unidades referidas como la obligación de prestar, por un periodo de 3 años desde la entrega, un servicio de gestión de estos activos, remunerado de acuerdo a un precio de mercado, y que incluye, entre otros, la búsqueda de inquilinos, la gestión de los contratos de arrendamiento o la administración de las incidencias relacionadas con estas unidades, siendo garantizado por Grupo Neinor Homes a la entidad vinculada un rendimiento de mercado sobre la superficie bruta alquilable, que en caso de no ser alcanzada, deberá ser objeto de compensación. En este mismo sentido, en diciembre de 2020 el Grupo firmó una adenda a dicho contrato prevendiéndose con carácter adicional otras 10 viviendas correspondientes a una de las promociones. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, se han entregado un total de 41 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a tres de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 13.856 miles de euros al cierre del ejercicio 2021 (25 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligados a una de las promociones incluidas en dicho contrato, por un importe total de 10.088 miles de euros al cierre del ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021, los anticipos recibidos ascienden al 30% del precio restante de la transacción.

24. Información legal relativa al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 actual y el anterior los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2021 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (2 personas al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020), han recibido una retribución fija y variable por importe de 3.102 miles de euros, no habiendo recibido retribuciones por otros conceptos (1.809 y 13 miles de euros por otras retribuciones a 31 de diciembre de 2020).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 23.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2021 asciende a 251 miles de euros (78 miles de euros en el ejercicio 2020).

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.

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 a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la remuneración 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 (dos personas al 31 de diciembre de 2021 y de 2020), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2021			31.12.2020		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.19)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2021	31.12.2020						
6	7	1.900	1.633	3.533	1.673	270	1.943

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.

Asimismo, los contratos de algunos de los directivos del Grupo recogen pagos de no competencia post-contratual en caso de terminación de los contratos, si bien se estima que estos compromisos no son significativos en relación a las presentes cuentas anuales.

25. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021 de las distintas sociedades que componen el Grupo Neinor Homes y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 255 miles de euros (123 miles de euros al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 124 miles de euros (45 miles de euros en el ejercicio 2020).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por 243 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (41 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

26. Información sobre medio ambiente

Neinor Homes es, desde sus inicios, una compañía fielmente comprometida con el entorno y las comunidades en las que opera, conocedora del papel fundamental que juega como promotora inmobiliaria en el tejido local y social, y que promueve el respeto por el medio ambiente, estableciendo objetivos para reducir el impacto medioambiental asociado a toda la cadena de valor de su actividad empresarial.

El año 2021 ha supuesto un gran avance en términos de sostenibilidad y gestión medioambiental para la compañía, con la actualización y desarrollo de su Política de Sostenibilidad, la formación de un Comité de Sostenibilidad del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección, y la elaboración de su Plan de Sostenibilidad 2022-2025, que profundiza en estos valores, establece objetivos concretos a corto y medio plazo y oficializa su compromiso con la sostenibilidad.

El trabajo preliminar de elaboración de este Plan de Sostenibilidad 2022-2025 se basó en un análisis de las mejores prácticas y asuntos más relevantes en el sector promotor en materia de sostenibilidad, como el Corporate Sustainability Assessment –S&P Global; en una revisión de las mejores prácticas en la materia, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas o las recomendaciones sobre ESG de la CNMV; en un análisis de la expectativa inversora, a través de la evaluación de los requisitos ESG de proxy advisors o las directrices ESG de los mayores gestores de activos a nivel mundial; y en un trabajo activo de escucha con los empleados de la compañía.

Además de todo lo anterior, en el marco de este trabajo preliminar se analizaron los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras, recomendaciones que fueron publicadas en 2017 y que son ampliamente reconocidas internacionalmente como directrices en la materia.

La naturaleza de la actividad promotora implica que Neinor Homes debe evaluar, y en su caso, mitigar, tanto los riesgos inherentes de transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático.

En primer lugar, los **riesgos de transición** a una economía baja en emisiones están relacionados con los posibles cambios políticos, jurídicos, tecnológicos y de mercado que se puedan producir a medio y largo plazo en el periodo de transición hasta una economía menos dependiente de combustibles fósiles y más baja en emisiones de gases de efecto invernadero.

Dentro de estos riesgos de transición, se han identificado aquellos con un mayor impacto para la organización, como pueden ser:

- **Riesgos políticos y jurídicos**, es decir riesgos derivados de posibles acciones de los organismos políticos y regulatorios que traten o bien de limitar los factores causantes del cambio climático, o bien de promocionar medidas de adaptación al cambio climático, y que afecten al desarrollo de la actividad de la compañía, como pueden ser requisitos de cambio a fuentes de energías limpias, exigencias de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero fruto directo o indirecto de la actividad de la compañía, o la promoción de prácticas sostenibles en el uso y urbanización de suelo.

En este sentido y muy relacionados con estos aspectos regulatorios, también es probable que se produzca un aumento de los riesgos jurídicos o de litigación por aspectos relacionados con el clima.

- **Riesgo reputacional**, muy vinculado a las demandas, acrecentadas tras la aparición del COVID, de una sociedad que cada vez está más concienciada con temas como el medioambiente, la sostenibilidad y las buenas prácticas empresariales, y a como el mercado premiará a las compañías percibidas como líderes en la transformación y modernización del sector inmobiliario y previsiblemente castigará a las empresas que contribuyan de forma poco visible a esta transformación o sean percibidas como obsoletas en materia de ESG.

- **Riesgo de mercado**, relacionado con situaciones en las que se puedan producir cambios y descompensaciones en la oferta y demanda de ciertas materias primas, productos y servicios, que potencialmente puedan comprometer la cadena de suministro de la que se nutre la el Grupo.

- **Riesgo tecnológico**, que atañe a las innovaciones tecnológicas que surjan o se vean favorecidas en el proceso de transición, y la consecuente sustitución de los antiguos sistemas en favor estas nuevas tecnologías.

Por otro lado, los **riesgos físicos** son aquellos relacionados con eventos (riesgos agudos) o con cambios a largo plazo (riesgos crónicos) derivados del cambio climático, como por ejemplo desastres naturales o cambios a largo plazo en los patrones climáticos. Debido al ciclo de vida del producto inmobiliario, estos eventos o cambios a largo plazo podrían conllevar repercusiones a nivel financiero para la compañía, por ejemplo, daños directos a los activos y/o a la cadena de producción, cambios en la disponibilidad y calidad del agua o cambios extremos en la temperatura que afecten a las infraestructuras, existencias, cadena de producción o empleados de la organización.

Los esfuerzos a fin de mitigar y adaptarse al cambio climático también pueden crear oportunidades para la compañía, las cuales han sido identificadas y se exponen a continuación:

- **Resiliencia y capacidad de respuesta** ante el cambio climático y los retos que supone, no solo ecológicos sino también normativos, y ante los que los que la compañía estará mejor preparada.

- **Mejor posicionamiento en el mercado**, gracias a un mejor diseño del producto, más sostenible, resiliente y eficiente energéticamente, y una **mejor imagen reputacional**, alineada con las demandas de una sociedad cada vez más concienciada con la sostenibilidad.

- Obtención de **mejores condiciones de financiación** para la ejecución de proyectos sostenibles, con importantes rebajas en los tipos de interés, y en este mismo sentido, calificaciones crediticias más altas para la emisión de bonos, como ya hizo la compañía en 2021 con la emisión de bonos verdes por primera vez en su historia.

- **Diversificación y ampliación del espectro de inversores en el Grupo**, hacia fondos e inversores que integren indicadores relacionados con la sostenibilidad y el negocio responsable en sus criterios de inversión o mediante la inclusión en índices y carteras enfocados hacia la sostenibilidad.

- Tendencia global hacia **fuentes de energía limpia**, lo que conlleva una mayor eficiencia energética, reducción de costes y mejora en la capacidad de almacenamiento.

- Búsqueda de una **mayor eficiencia en la gestión** de los recursos y residuos del Grupo, que le permita reducir costes operativos.

El plan de Sostenibilidad 2022-2025 define tres grandes pilares o dimensiones en los que la compañía basa su estrategia de sostenibilidad, alineados con los principios ESG: Medioambiente, Social y Gobierno Corporativo, estableciendo 16 áreas de actuación, 30 objetivos a medio plazo y 95 líneas de acción concretas en las que trabajar en el plazo de vigencia del Plan.

Dentro de la dimensión medioambiental, con la intención de marcar objetivos tangibles a corto y medio plazo que permitan mitigar los riesgos detectados y atender las oportunidades identificadas, el Plan establece estas cinco áreas de actuación:

- **Viviendas sostenibles y resilientes**, de la cual se desprenden tres objetivos a medio plazo:
 - Mantener la apuesta de la compañía por la entrega de viviendas sostenibles, compromiso que se refleja en el objetivo de ser la compañía con más proyectos con certificación BREEAM en todo el territorio nacional durante al menos en los próximos 7 años.
 - Mantenimiento de un sistema de gestión ambiental conforme a la norma ISO 14001.
 - Análisis y desarrollo de los factores que incrementan la resiliencia y adaptación a los riesgos del cambio climático, como pueden ser la orientación de las promociones, el aprovechamiento de horas de luz solar, análisis y mitigación de riesgos de inundación o el control de la erosión, entre otros.
- **Consideración de cambio climático. Análisis de Ciclo de Vida y Huella de Carbono.**
 - En 2021 Neinor Homes ha calculado por primera vez en su historia, con el apoyo de un experto externo de reconocido prestigio y siguiendo las directrices del GHG Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard, la huella de carbono vinculada al desarrollo de su actividad, evaluando las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de alcance 1 (emisiones directas) y alcance 2 (emisiones indirectas derivadas del consumo eléctrico) y realizando un screening o primera evaluación de categorías y un cálculo preliminar de las emisiones de alcance 3, es decir del resto de emisiones indirectas de GEI que se producen a lo largo la cadena de valor de la compañía.

A fecha de publicación de esta información, ya una vez evaluadas las emisiones de GEI de alcances 1 y 2 de la compañía, Neinor Homes ha compensado al 100% estas emisiones de GEI, mediante la búsqueda y selección de proyectos en el mercado voluntario de carbono, que ha permitido realizar esta compensación por medio de un proyecto de generación hidroeléctrica en zonas desfavorecidas de Nepal, de interés social para la compañía.

Como próximos pasos dentro de este proyecto, a partir del próximo año se calcularán detalladamente las emisiones de GEI de alcance 3, y se definirán una serie de objetivos basados en la ciencia que permitan medir y reducir todas estas emisiones.
 - En todos los proyectos iniciados a partir de 2022 se llevará a cabo un Análisis de Ciclo de Vida y se fomentará el uso de materiales, sistemas y componentes que reduzcan el impacto en el medio ambiente de estas promociones.
- **Viviendas ecoeficientes**, con actuaciones enfocadas en lograr una gestión eficiente de los recursos medioambientales por parte de los compradores de viviendas una vez habitan en ellas, con dos objetivos principales: por una lado que al menos el 60% de las nuevas viviendas entregadas por la compañía cuenten con certificación energética A, que será de al menos B por normativa en el resto de las viviendas, y por otro lado implantar un conjunto de medidas que permitan reducir el consumo de agua en cada vivienda y en cada promoción a nivel comunitario.
- **Protección y mejora del entorno**, que se materializará en tres objetivos a medio plazo:
 - Favorecer la movilidad sostenible, con medidas muy concretas como pueden ser el emplazamiento de bicicleteros en todas las promociones que lo permitan, la preinstalación de cargadores eléctricos en todas las plazas de garaje que se construyan, o dedicar plazas de aparcamiento destinadas al car-sharing en las promociones Rental.

- Mejora de la biodiversidad allí donde esté presente la compañía, realizando análisis de las áreas con potencial para el desarrollo de ecosistemas con valor natural y llevando a cabo las medidas oportunas que permitan un incremento de la biodiversidad superior al que había anteriormente en estas zonas.
- Desarrollo de iniciativas de regeneración urbana en entornos en los que la compañía esté presente y estén en zonas singulares, donde se produzcan situaciones de abandono de servicios o industria, llevando a cabo acciones conjuntas con los respectivos ayuntamientos, como pueden ser la descontaminación del suelo, urbanización y dotación de servicios dotacionales y asistenciales en estas zonas.
- **Economía circular**, centrada en la reducción de consumos y desechos, por medio de la valorización de al menos el 80% de los residuos generados en las obras desarrolladas por la compañía, y el favorecimiento del reciclaje de los desperdicios generados en las viviendas una vez están habitadas, habitando espacios destinados a tal fin en todas las promociones.

A través de estas cinco áreas de actuación, se espera no solo mitigar los riesgos asociados al medioambiente y al cambio climático en el periodo, sino afianzar la posición de Neinor Homes dentro del espectro de empresas del sector en España y Europa, asegurando la sostenibilidad y creación de valor a medio y largo plazo. Con la publicación futura de este Plan de Sostenibilidad, Neinor Homes pretende liderar al sector Real Estate en lo que esperamos suponga un cambio en la forma de entender la actividad a nivel nacional.

27. Exposición al riesgo

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios. A este respecto el Grupo tiene como objetivo en el largo plazo no sobrepasar un apalancamiento del 20% para el ratio Loan to Value (LTV) y del 40% para el ratio "Deuda Financiera Neta/Patrimonio neto contable", lo que a su vez le permitirá cumplir con los covenants determinados en relación a su deuda financiera (Nota 17).

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

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

Riesgo de mercado:

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

El importe de líneas de IVA y de factoring no dispuestas al 31 de diciembre de 2021 asciende a 27 millones de euros (el importe de líneas de crédito no dispuestas ascendía a 28 millones de euros al 31 de diciembre de 2020).

La posición de tesorería del Grupo asciende a 309.644 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (270.213 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), de la que 39.958 miles de euros (19.940 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones, tal y como se indica en la Nota 14.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro, debiéndose considerar asimismo que la cifra de los pasivos corrientes a cierre del ejercicio 2021, con un vencimiento estimado superior a doce meses, asciende a 181.737 miles de euros (Nota 4.18). Asimismo, el Grupo posee un contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank, S.A., el cual le reporta al Grupo unos ingresos anuales relativamente estables hasta la fecha de vencimiento del contrato, el cual expira en 2022. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

De acuerdo con la estructura financiera descrita en la Nota 17, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés; suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 3,6 millones de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera del Grupo y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2021 (+/- 3 millones de euros en el ejercicio 2020) (Véase Nota 17).

Riesgo de crédito

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

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

28. Información relativa a los impactos del COVID-19

Siguiendo la comunicación sobre el impacto que ha tenido el Covid-19 en la compañía, del que han sido informados en los estados financieros de junio y diciembre del 2020, así como en los de junio del presente año, mediante esta nota procedemos a actualizar dicha información.

El año 2021, a nivel global, ha estado marcado principalmente por un lado por el avance de los procesos de vacunación de la población comenzados a finales de 2020, y por otro lado por la aparición de diferentes variantes del virus surgidas en otros países. Esto ha provocado que los respectivos gobiernos hayan continuado aplicando las medidas adoptadas en 2020 para contener la propagación del virus, continuando así con las restricciones al libre movimiento de personas, imposición de toques de queda, cierre de locales públicos y privados, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

Estas medidas han seguido afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro, al aumento significativo de la incertidumbre económica y al rápido cambio de hábitos de consumo de los ciudadanos, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos y la elevación hasta niveles históricos de la tasa de inflación en Europa y en Estados Unidos. Si bien algunos economistas opinan que este alza de la tasa de inflación se debe a cuellos de botella transitorios en algunas partes de la estructura productiva producidos por la pandemia en el año 2020 que se resolverán a corto plazo, existe el riesgo de que la inflación se contagie a otros sectores de la economía y acabe perdurando a medio o largo plazo. Esta situación ha provocado la respuesta de las diferentes autoridades monetarias internacionales: en Estados Unidos la Fed ha anunciado que se producirá un endurecimiento de las condiciones financieras mediante retirada de estímulos monetarios y la subida de los tipos interés a lo largo de la primera mitad de 2022; y el Banco Central Europeo, si bien por el momento no tiene previsto subir los tipos de interés, comenzará a reducir los estímulos financieros de forma escalonada durante el periodo y ha anunciado que monitorizará la situación económica y podrá ajustar su política económica acordeamente.

En particular en España, ha sido especialmente significativo el impacto de la pandemia en el primer trimestre y último mes del año, coincidiendo con la llegada y expansión a lo largo del país de nuevas variantes en dichos periodos, que reavivaron los temores ante la posibilidad de un nuevo colapso sanitario como el vivido en 2020 y provocaron el mantenimiento o la reactivación de las medidas de contención de la pandemia, según la incidencia en cada territorio dentro del estado.

El alto porcentaje de población vacunada en España, con más de un 80% de la población con la pauta completa administrada y más de un 40% de población a la que se ha administrado una dosis extra de refuerzo (a fecha de la emisión de esta nota) y la menor tasa de mortalidad observada en las últimas variantes del virus aparecidas, han animado las expectativas de gobiernos y ciudadanos de que se esté entrando en la fase endémica de la infección viral, lo que potencialmente podría acarrear la anulación total o parcial de las medidas de contención implantadas por los gobiernos.

Sin embargo, los riesgos aún no se han disipado totalmente: la posibilidad de que aparezcan nuevas variantes más mortales, contagiosas o que eludan la inmunidad que han proporcionado las vacunas sigue estando presente, y los interrogantes económicos a corto y medio plazo, como la solvencia de las empresas más afectadas por la pandemia, la inflación o la posibilidad de subidas de los tipos de interés, podrían comprometer la reactivación económica. Independientemente de la situación de los mercados a causa de la globalización de estos, la demanda de vivienda se ha mantenido en valores altos y la consecuencia para las operaciones del Grupo ha sido un incremento de las cifras de negocio, cuyas ventas se han situado este año en máximos históricos, habiendo logrado a cierre del ejercicio un cumplimiento del 95% respecto a lo establecido en el Bussiness, aún

más relevante teniendo en cuenta lo ambicioso del objetivo para 2021, año en el que la compañía ha alcanzado su Run-Rate o velocidad de crucero de entregas de viviendas.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, en base a la escasa incidencia en las ventas y al mantenimiento de una demanda sostenible, viendo el sector como un activo refugio ante la volatilidad actual de los mercados y la expectativa de que los bajos tipos de interés no van a ser modificados a corto plazo, seguimos confiando en que el sector inmobiliario será un reactivador de la economía. Dentro de este escenario de cumplimiento del Business Plan, la compañía continúa adaptando su estrategia de mitigación de los riesgos que se detallan en la presente nota en función de la incidencia de la pandemia y de la situación del mercado.

Neinor Homes, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos, definió desde el comienzo del estado de alarma (marzo 2020) un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación (Proyecto Escipión), que fue trasladado a toda la organización y que se encuentra asociado a objetivos estratégicos, a los procesos y a actividades de control, y que a día de hoy se continua monitorizando periódicamente, reportando sus resultados a la Alta Dirección y al Comité de Auditoría.

En este sentido, esta estructura de riesgos de la compañía junto con determinadas medidas de carácter conservador y prudente tomadas por las respectivas Direcciones Generales de la compañía en el ejercicio pasado (previamente a la declaración del estado de alarma), han permitido potenciar la resiliencia de la organización dotándola de capacidad para abordar oportunidades de negocio, lo que ha hecho que haya salido reforzada y se haya situado en una posición ventajosa de cara a afrontar el periodo de cierta incertidumbre al que posiblemente nos enfrentaremos.

Se muestra a continuación la información que refleja las medidas tomadas y el impacto que ha tenido hasta la fecha actual la situación de emergencia sanitaria producida, según los riesgos principales que se han identificado.

- **Riesgo de salud:** La principal prioridad de la compañía continúa siendo la de preservar la salud de sus empleados. Por ello, durante los periodos de empeoramiento de la pandemia, en los que las cifras de contagios han sido muy elevadas, se ha seguido priorizando el teletrabajo. Además, en todos los centros de trabajo se han establecido como mínimo las medidas decretadas por las autoridades, se ha verificado la correcta implantación de las medidas en nuestras obras en curso y se han establecido igualmente medidas de prevención en los puntos de venta.

En función de la evolución de la pandemia se han establecido y comunicado diferentes fases:

- ✓ **De contención,** donde en la fase de mayor tranquilidad se pudo incorporar el 80% de la plantilla en todas las oficinas, medida implantada según recomendación de la Organización Mundial de la Salud y atendiendo a la distancia de seguridad mamparas de protección y seguridad, además de habilitar zonas comunes (cocinas y salas de reuniones) reforzando en este caso la limpieza y desinfección, limitando horarios y aforos.
- ✓ **De desescalada,** para la incorporación escalonada de los trabajadores a las oficinas mediante un sistema de turnos que asegurara el cumplimiento de las medidas de seguridad.

En la fase final de año, en la que hubo un empeoramiento de la situación se optó por que el 100% de los empleados teletrabajaran; y que aquellos que bien por motivos/compromisos laborales o por preferencia decidieran acudir a oficina se les facilitara esa posibilidad asegurando y habilitando zonas de trabajo seguras.

Además, se ha hecho seguimiento de la normativa vigente establecida por las autoridades para ir adaptando y tomado aquellas medidas a aplicar que mejoraran la seguridad y salud de los empleados de la compañía.

- **Riesgo motivacional del equipo:** Desde Neinor Homes se ha considerado a la plantilla como una pieza clave de cara a la recuperación, para el mantenimiento de la operatividad y del mejor desempeño frente a nuestros clientes y proveedores. Para ello se ha hecho un acompañamiento emocional y seguimiento (llamadas, correos, videoconferencias) trasladando la preocupación de la dirección por el bienestar de los equipos para facilitar la motivación y el mejor estado de ánimo, para ello también se ha facilitado a todo el personal tras el alta médica por Covid la posibilidad de realizar prueba de contraste antes de su incorporación a oficina a cargo de empresa. Además del reconocimiento al equipo por el esfuerzo y adaptación al nuevo escenario laboral.

- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, detallamos las principales actuaciones realizadas hasta la fecha por la compañía:

- ✓ **Financiación Corporativa:** el Grupo ha emitido un bono verde a 5 años y medio de vencimiento por importe de 300 millones de euros para cancelar la deuda corporativa de Neinor y la que tenía Quabit antes de la fusión a un tipo de interés significativamente inferior. Con la consecución del bono se consigue una estabilidad a largo plazo y se fortalece la posición de caja para acometer inversiones y favorecer el crecimiento de la compañía.
- ✓ **Financiación Promotora:** la compañía ha seguido manteniendo su ritmo y dinámica habitual de firmas de préstamos promotor. A fecha de los presentes estados financieros, la compañía tiene concedidos más de 329 millones de euros de préstamo promotor en todo el grupo Neinor, de los cuales 40,5 millones de euros provienen de Grupo Quabit.
- ✓ **Respecto a la posición neta de Tesorería:** el Grupo estableció desde el primer momento, un ambicioso plan de aseguramiento de caja. Este plan de contingencia contempla en este momento diversas medidas, entre las que se encuentra principalmente un plan de ahorro de gastos operativos. Con el cumplimiento de los objetivos y el Business Plan previo al Covid-19, la entrega de viviendas prevista ha supuesto la generación de caja esperada por lo que se han retomado las inversiones en suelo y también se ha llevado a cabo el pago previsto del dividendo aprobado en la Junta General de Accionistas que se paralizaron en el plan de contingencia.

Adicionalmente, el Grupo ha recibido la entrada de fondos proveniente de las escrituraciones de las promociones que tenían prevista su entrega en el ejercicio 2021.

En este sentido se informa que nuestra posición neta de caja al comienzo del mes de marzo de 2020, cuando se estableció el plan de contingencia de tesorería, era de 95,8 millones de euros, subiendo a 249 millones de euros a 31 de diciembre de 2020, y a fecha de los presentes estados financieros ha ascendido a casi 270 millones de euros. Esto se debe a la adopción de las medidas mencionadas anteriormente y, en gran medida, al cumplimiento de las entregas previstas en nuestro Business Plan.

Estas actuaciones unidas a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez han permitido afrontar dichas tensiones y cumplir con todas nuestras obligaciones de pago.

- **Riesgo de operaciones (Obra en curso):** la situación sanitaria en este último año prácticamente no ha implicado riesgo de ralentización del avance de las obras en curso, ni interrupción de la producción motivada por rupturas puntuales de la cadena de suministro debido a efectos colaterales del Covid-19.

La compañía estableció al inicio de la emergencia sanitaria una serie de medidas para contribuir a eliminar o paliar los efectos económicos del Covid-19 y en prevención, siguen desarrollándose, pudiendo destacar dos de las mismas:

- ✓ La constitución de una compañía constructora dentro del grupo, Neinor Works, que se encuentra plenamente operativa, y que está en disposición de continuar los trabajos de constructoras que no cumplan lo acordado o de comenzar desarrollos por ser la mejor opción económica y de ejecución de las ofertas presentadas.

A fecha de redacción de estas cuentas anuales consolidadas se han terminado dos promociones cuya constructora se retiró y fueron asumidas por Neinor Works, y otras dos promociones cuya ejecución está en curso y que están avanzando de forma óptima.

En junio de este año se producía la absorción de la promotora Quabit Inmobiliaria y su constructora, "Quabit Construcción". A fecha de los presentes estados financieros "Quabit Construcción" tiene 17 promociones en ejecución que están avanzando de forma óptima.

- ✓ La monitorización y posibles anticipos de pagos a constructoras y principales subcontratas para dirigir dicha liquidez a la ejecución y grado de avance de las promociones en curso.

Además de las medidas anteriores, también se continúan realizando las actuaciones adoptadas en el ejercicio pasado: recomendaciones de implementación de medidas de prevención, programas de aceleración de obra, análisis de optimización de proyectos en ejecución, así como de organización y formas de ejecución de trabajos, de cara a trasladar las mejores prácticas a cada una de nuestras promociones en curso.

- **Riesgos en la cadena de suministro.** Al margen de los riesgos de operaciones detallados con anterioridad, la compañía es consciente de las consecuencias indirectas de la pandemia sobre la estructura productiva, y ha establecido una serie de medidas enfocadas a mitigar y prevenir los posibles escenarios de desabastecimiento de materiales necesarios en obra o de inflación en los precios de materias primas que puedan afectar a la evolución negocio de la compañía.

Alguna de las medidas más destacadas que la compañía ha implantado a modo de prevención de estos riesgos con el fin de asegurar el futuro cumplimiento de su Business Plan, son las siguientes:

- ✓ Se han firmado Nuevos Acuerdos Marco con Fabricantes, junto a los ya existentes, y se han mantenido reuniones con cada uno de ellos con el fin de asegurar el suministro y el precio de sus materiales en todas nuestras promociones.
- ✓ En este ejercicio se ha comenzado a realizar una evaluación y planificación de suministros, en previsión de una posible escasez y encarecimiento de materias primas y materiales, monitorizando precios y llevando a cabo un replanteamiento de materiales conforme a la situación.
- ✓ Se han comenzado a evaluar nuevas tecnologías en obra, estudiando métodos alternativos de construcción e industrialización que disminuyan la dependencia a ciertas materias primas en riesgo de desabastecimiento o inflación.

Consideramos que todas estas prácticas y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de las obras, han conseguido minimizar el impacto de esta situación en nuestras operaciones.

- ✓ Todas nuestras obras WIP han mantenido su actividad y ninguna de las mismas se ha paralizado.
- ✓ Durante el primer semestre, semanalmente se han monitorizado las obras para controlar posibles brotes. Los contagios que se han producido en ellas han sido puntuales y se han controlado rápidamente gracias a la aplicación de los protocolos establecidos en cada caso.

En el segundo semestre y debido a la baja de contagios la monitorización se producía solo en casos puntuales. A mediados de diciembre y tras el nuevo rebrote se ha preparado una monitorización con una periodicidad quincenal/mensual según aumente o disminuya la incidencia.

- ✓ No se han producido retrasos significativos en las obras motivados por el Covid-19.

Respecto a las entregas del ejercicio 2021, el avance de las obras y la planificación está alineada con lo previsto para este ejercicio. Además, se ha conseguido adelantar 5 promociones cuya entrega estaba prevista para el 2022.

- **Riesgo Comercial:** los factores mencionados anteriormente, junto con otros específicos como el contexto macroeconómico y las variaciones del PIB, la tasa de desempleo, la restricción de movimientos, la incertidumbre sobre las expectativas económicas a corto y medio plazo, entre otros, impactan de manera significativa en el comportamiento de la demanda de vivienda. Por ello, al igual que en los otros apartados, la compañía estableció un plan de contingencia de cara a minimizar el impacto de la pandemia en la actividad comercial, trabajando en distintas líneas de acción:

Aseguramiento de la cartera de pedidos / reservas: Un factor importante para la compañía sigue siendo el asegurar los contratos de preventa mediante su conversión a contratos privados.

Asimismo, continuamos con la monitorización de aquellos clientes que pudieran presentar alguna situación laboral o sanitaria especial, contando con el apoyo del seguro de protección Family Homes Protection, que les da protección en casos de pérdidas de empleo o enfermedad. En el presente ejercicio sólo 9 clientes han solicitado hacer uso de este seguro, frente a los 87 que lo hicieron en el ejercicio 2020, dato que nos hace presagiar que los efectos de la pandemia se van disipando y se va dando paso a una nueva fase de recuperación.

Por último, se ha potenciado la implantación de la plataforma de firma digital como medio preferente de formalización de documentos en todas las promociones de la compañía.

Los datos de los que actualmente dispone la compañía sobre su cartera de clientes son:

- ✓ Un 73% de nuestros clientes tienen firmado un contrato de compraventa privado.
- ✓ Estos clientes han abonado de manera anticipada una media de un 16% del precio de la vivienda.

Las cancelaciones / rescisiones de contratos de reserva o compraventa han estado en torno a un 0,5% durante el ejercicio completo, porcentaje igual al 0,5% que históricamente ha tenido la compañía en los dos últimos ejercicios. Esto relativo únicamente a las promociones con origen Neinor Homes.

Respecto a las resoluciones de promociones procedentes de Quabit, los datos previos al 2º semestre de 2021 no son analíticamente concluyentes, no es posible sacar conclusiones. Respecto al 2º semestre de 2021 el ratio ha sido del 1%. Esta diferencia respecto a las que tienen origen Neinor se corresponde a las condiciones más laxas de cancelación de los contratos firmados antes del 01/07/2021 y que se han resuelto a posteriori. A corto/medio plazo, este porcentaje tenderá a la convergencia con el de las promociones con origen Neinor.

Continuación en la actividad de ventas: en este ejercicio se continúa apostando por la venta on-line, la realización de visitas virtuales con los clientes y la firma digital, medidas que se implantaron en el primer trimestre de 2020 y que han minimizado el impacto negativo de la pandemia.

La evolución de las ventas de obra nueva ha sido claramente positiva. Pese al contexto de incertidumbre económica y las restricciones, en el ejercicio 2021 Neinor Homes ha entregado 2.880 unidades, cumpliendo al 95% con el objetivo de entregas fijado en el Business Plan para todo el ejercicio 2021.

Esta excelente cifra de cumplimiento se debe a que los clientes con una buena situación económica consideran que es el momento idóneo para comprar, y buscan vivienda de obra nueva con unas características determinadas que les aporten bienestar y confort en su día a día (viviendas más grandes, con terrazas de mayor tamaño y con una mayor calidad y especialización de los espacios comunes). Estos resultados claramente favorables nos sitúan en una posición de liderazgo en el mercado.

A cierre del ejercicio, con los datos actualmente disponibles, en 2021 hubo un cumplimiento del 139% en términos de preventas firmadas con respecto a la previsión de firma de preventas para el año (no excluidas del análisis unidades ya entregadas).

Garantizar la seguridad sanitaria de los clientes y del personal de ventas en nuestros puntos de venta (Neinor Store): para ello se aplican los protocolos de prevención sanitaria implantados en las Neinor Store, que están dotadas de los equipamientos necesarios (señalética, EPIs, dispensadores, ...).

- **Riesgos en el servicio de gestión de activos (Servicing):** Los riesgos expuestos con anterioridad, tienen su correlativo impacto en nuestro negocio de gestión de servicios a la entidad bancaria Kutxabank.

La aparición del COVID supuso que se pudiera producir no sólo una potencial pérdida de ingresos para la compañía sino una merma de eficacia o reputacional nuestra hacia el cliente, por lo que para mitigar estos riesgos y no repercutir a Kutxabank una pérdida de eficacia, hemos aprovechado la situación para afinar y mejorar procesos, implantando procedimientos que continúan realizándose a fecha, concentrados en tres grandes ejes: evaluar nuestra exposición frente a terceros con los que trabajamos en el área Servicing; reforzar la calidad y control de los servicios prestados a la entidad (especialmente en las métricas para reducir el time to market y en los planes de acción para el área de gestión urbanística, por el peso del colectivo suelo en el total de la cartera gestionada); y cumplir con la cifra de ventas acordada para este ejercicio.

En este sentido, se ha continuado reforzando el control y evaluación de proveedores externos estratégicos, analizando sus planes de contingencia frente a la Covid-19 y se han puesto en marcha nuevas acciones de mejora en toda la cadena de valor para seguir aprovechando esta extraordinaria situación.

Al margen de lo anterior, consideramos que esta situación no ha impactado de una forma material en los resultados de la línea de negocio, que han sido muy positivos a nivel de cumplimiento: a 31 de diciembre se ha superado en un 11% el presupuesto de ventas anual acordado y en un 6% la cifra de saneamiento de activos propuesta. Además, hemos cumplido todos los planes de acción puestos en marcha, manifestando nuestro cliente la eficacia de las medidas implantadas y su satisfacción por los resultados obtenidos.

En julio de 2021 se notificó la finalización del contrato que se mantenía con Kutxabank a partir de mayo de 2022 por causas ajenas a la situación provocada por el COVID o a la propia forma en que se prestaba el servicio, derivado de un proceso competitivo realizado por la entidad financiera en el que se valoraron los fees del servicio. Desde que se produjera esta notificación, hemos estado trabajando en el plan de migración para cumplir nuestras obligaciones contractuales con la entidad y mitigar el riesgo reputacional o de potencial pérdida de imagen de la compañía, a fin de organizar, planificar y verificar que las responsabilidades obligadas del proceso de migración se cumplen objetivamente.

No obstante la pérdida del contrato con Kutxabank, seguimos considerando la importancia de esta línea de negocio, dado el know-how adquirido por la compañía durante todos estos años y la profesionalidad y calidad en el servicio que hemos alcanzado, por lo que hemos decidido iniciar un proceso de búsqueda de nuevos clientes a los que prestar estos servicios de gestión de activos en sustitución de Kutxabank, que permita mantener estos ingresos recurrentes y diversificación de líneas de negocio.

- **Riesgo de valoración de los activos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, la variabilidad de los costes financieros de las obras que financiamos con fondos propios, la sensibilidad de las

variaciones en los precios de venta establecidos, el diferente destino que puede tener una promoción (venta o alquiler), cobrabilidad de los clientes, etc. pueden tener impacto en la valoración de dichos elementos en función del método de valoración empleado, dado que dependen de las tasas de descuento y los flujos de caja actualizados empleados.

Una evolución negativa de los factores mencionados anteriormente podría llevar aparejada una caída en las valoraciones de la compañía, si bien ésta probablemente no tuviera impacto en los estados financieros de la compañía, ya que el modelo de valoración del valorador externo independiente suele ser conservador y prudente.

Según valoración a 31 de diciembre de 2021, el valor de los activos de la compañía asciende a 1.854 millones de euros de valor razonable, un 30% superior al valor contable de las existencias de la compañía a dicha fecha (1.316 millones de euros).

Según la valoración realizada a 30 de junio de 2021, el valor de los activos de la compañía ascendía a 2.140 millones de euros de valor razonable, que supone un porcentaje de un 34% superior al valor contable de las existencias de la compañía a dicha fecha (1.603 millones de euros). Comparando las valoraciones de diciembre de 2021 y de junio de 2021, observamos una disminución en el valor razonable de los activos a causa de las entregas producidas en H2 2021.

A 31 de diciembre de 2020, el valor de los activos de la compañía ascendía a 1.584 millones de euros de valor razonable (1.210 millones de euros en valor contable de existencias). Comparando esta cifra con respecto al valor de los activos a cierre de 2021, observamos un incremento producido a lo largo del ejercicio cerrado, que se corresponde con la entrada en cartera de los activos de los portafolios de Grupo Quabit y Sardes, sociedades integradas en Neinor en el primer semestre del año, así como a otras adquisiciones de suelos llevadas a cabo de manera complementaria en el periodo.

- **Riesgo de continuidad (going concern):** Hay multitud de factores que deben de ser considerados de manera previa a hablar del principio de empresa en funcionamiento en una compañía que es una de las principales promotoras residenciales a nivel nacional.

En cuanto al estado del sector, históricamente el sector inmobiliario español ha estado muy fragmentado, pero el aumento de la complejidad y regulación del negocio y la cada vez mayor dificultad de acceso a las fuentes de financiación hacen probable una paulatina consolidación en el sector, así como la discontinuidad de algunas pequeñas y medianas empresas promotoras.

Pese a que la demanda de vivienda de obra nueva en España se ha incrementado en un 26% con respecto al periodo anterior (enero-septiembre 2020 a enero-septiembre 2021), incremento que se ha llevado asociado un aumento del índice de precios de vivienda, hay gran cantidad de stock acumulado sin vender, aproximadamente 450.000 unidades, provenientes en su mayor parte del anterior ciclo inmobiliario, que el mercado continúa absorbiendo lentamente.

El inicio de la pandemia en 2020 coincidió con un sector promotor más profesional, saneado, procedimental e innovador, lo que ayudó a que la crisis económica tuviese un menor impacto en el segmento de vivienda de obra nueva, observándose caídas en el número de compraventas y en el precio de la vivienda en el inicio de la pandemia, pero un fuerte rebote tanto en precios como en número de entregas en el último trimestre de 2020.

Consideramos que, de acuerdo con la tendencia actual, el mercado premiará a medio y largo plazo a aquellas compañías que integren en su toma de decisiones y en sus formas de actuación factores como la sostenibilidad, la transformación digital o el ámbito social. En este sentido Neinor Homes se sitúa en una posición de liderazgo dentro del sector, tras varios años de trabajo y avances en estos aspectos, como se refleja en las Memorias de Sostenibilidad publicadas en su página web y recientemente en la elaboración del nuevo Plan de Sostenibilidad,

la medición de los impactos medioambientales (a través de la medición de la Huella de Carbono) y sociales de la compañía y la creación de un marco de financiación sostenible.

En este sentido, en enero del presente año, Sustainalytics, uno de los principales analistas de ESG (aspectos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo de las empresas), premió a Neinor Homes con las insignias ESG Regional Top Rated y ESG Industry Top Rated, que distinguen a la compañía como la más sobresaliente tanto a nivel nacional como en su sector. Además de lo anterior, este reconocido analista calificó la compañía con una puntuación de 10,5 (riesgo bajo), es decir la mejor puntuación en criterios ESG obtenida por una promotora a nivel mundial.

De igual forma que hemos monitorizado y estudiado los riesgos que se detallan en la presente nota, somos conocedores de que estos riesgos pueden impactar no solo sobre la compañía sino sobre cualquiera de los actores presentes en el sector inmobiliario, y de que debido a las dinámicas macroeconómicas que se han visto afectadas por la pandemia se pueden dar situaciones en las que los proveedores y constructoras con las que trabaja la compañía sufran tensiones de tesorería que afecten al avance de las obras en WIP o desemboquen en la suspensión de pagos o bancarrota de estos terceros.

Por ello, la compañía ha potenciado su dirección de construcción, concediendo personal y recursos necesarios según sea necesario, a fin de que Neinor Works y la recién integrada Quabit Construcción puedan asumir tanto un mayor número de nuevos proyectos como obras que quedasen paralizadas por la quiebra de la constructora que tuvieran asignada. Por otro lado, se ha tratado de asegurar el flujo de caja a los subcontratistas que trabajan en nuestras obras, por ejemplo, revisando ciertas cláusulas en los contratos de obra, monitorizando ad hoc los pagos de certificación de obra desde que se realizan a la constructora hasta que llegan a la subcontrata, y adelantando el pago de certificaciones si fuera necesario.

Diversificación y crecimiento: De manera recurrente se continúan explorando vías de crecimiento tanto orgánico como inorgánico, entre las que se incluyen líneas de negocio como la promoción delegada, la integración de la cadena de valor, acuerdos público-privados y la construcción de vivienda de alquiler social.

La compañía, en su presentación de resultados 2020, publicó su última actualización estratégica en la que materializa su filosofía de negocio actual, la cual está enfocada en la minoración de riesgos y diversificación del negocio, pasando de ser una empresa promotora “pura” a una plataforma residencial diversificada.

Dentro de la línea de negocio Real Estate, la compañía ha lanzado una nueva línea de producto, Neinor Essentials, surgida tras la fusión con Quabit Inmobiliaria, con el objetivo de dotar de una oferta residencial de calidad a todos los segmentos de la población, acercando un producto con la calidad habitual de Neinor a un segmento del mercado que tradicionalmente ha tenido dificultades de acceso a la vivienda.

Por otro lado, la compañía cuenta con una línea de negocio de alquiler que se consolidó en 2020 con la adquisición del 75% de Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España y un portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado).

Además del negocio promotor, la compañía mantiene una línea de negocio de servicing, como Servicer de Kutxabank, entidad con la que mantiene contrato hasta mayo de 2022, que le permite tener unos ingresos recurrentes.

Además de las acciones llevadas a cabo para mitigar los diferentes riesgos, en el ejercicio 2021 se han llevado a cabo las siguientes operaciones como parte de la estrategia de diversificación y la no dependencia del ciclo promotor / demanda y situación macro:

- ✓ Cierre de la adquisición del portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado) compuesto por 9 edificios residenciales (391 viviendas), por 58 millones de euros, iniciada en 2020.

Con esta operación se busca consolidar el negocio de alquiler junto con el crecimiento de Neinor Rental y la incorporación de Renta Garantizada, que nos permite la gestión del alquiler de activos propios (promociones de obra nueva destinada a alquiler que se incorporan este año) y de terceros, incluida la gestión de carteras vendidas a Family Offices.

- ✓ Fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, una promotora inmobiliaria que amplía la banda de nuestra oferta de vivienda con viviendas más asequibles para determinados sectores de población con mayor dificultad de acceso a la vivienda. Esta operación también supone la incorporación de Quabit Construcción, que fortalece la línea de construcción de Neinor Works y, por último, la aportación de un banco de suelo de 7.000 viviendas que permite aumentar la capacidad del banco de suelo de Neinor Homes para poder construir más de 16.000 viviendas.
- ✓ Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. Con esta operación se abre una nueva línea de negocio como es la colaboración público-privada para poder ofrecer a determinados sectores de población el acceso a una vivienda de alquiler, siendo la primera promotora en alcanzar un acuerdo de colaboración público-privado de gran entidad, con un elevado volumen de viviendas.

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados y considerando adicionalmente los descritos en los apartados anteriores, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Consideramos relevante tener en cuenta que dentro de los riesgos que puede suponer la situación creada con la pandemia, la compañía, manteniendo una gran disciplina y prudencia respecto a la liquidez interna, ha desarrollado una estrategia de diversificación que se ha materializado en ser la única compañía en España que cubre el 100% de toda la cadena de valor desde la compra del suelo y gestión urbanística, hasta la gestión de viviendas propias y de terceros para el alquiler y terminando de integrar toda la cadena de valor con la incorporación de la constructora.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

29. Hechos Posteriores

Está previsto que durante el ejercicio 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante apruebe la distribución de un dividendo en efectivo con cargo a reservas de 50 millones de euros, aproximadamente, por cada acción con derecho a percibirlo, pudiendo ser incrementado dicho importe a lo largo del propio ejercicio.

Entre el 1 de enero del 2022 y la fecha de formulación de las presentes cuantas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

“Perímetro de consolidación”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/21	31/12/20		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Rental Homes PropCo, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Works, S.L.U.	Madrid	Construcción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Rental Homes PropCo, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Renta Garantizada, S.A.	Madrid	Alquiler	75%	75%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	Promoción	60%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	Promoción	99,313%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Bulwin Investments, S.A.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	-
Quabit SUP-R6, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Finance, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Finance Assets, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Gregal, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Poniente, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Siroco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Terral, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Mistral, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Cierzo, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Tramontana, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Aneto, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-

Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Málaga, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Almanzor, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Teide, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Peñalara, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Quabit Bonaire, S.L.	Madrid	Promoción	66,2%	-	Quabit Alovera, S.L.U.	-
Meltonever Project, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Alovera, S.L.U.	-
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Panglao Inventments, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Veleta, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
B2R PROPTECH, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Style Living Gestión, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-

Quabit Construcción, S.A.	Guadalajara	Construcción	82,95%	-	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
---------------------------	-------------	--------------	--------	---	--------------------	----------------

“Perímetro de consolidación” – Sociedades Asociadas y Participadas en negocios conjuntos

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/21	31/12/20		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	Promoción	33,33%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	Construcción	50%	-	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	-
Nicrent Residencial, S.L.	Barcelona	Gestión	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades consolidadas se ofrecen a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2021 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	58.500	-	20.075	967	314.633
Rental Homes PropCo, S.L.U.	301	-	59	(82)	(3.868)	1.100	(2.490)
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	880	-	170	(68)	1	-	983
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(1.425)	(554)	2.500	1.371
Neinor Works, S.L.U.	6	-	635	-	307	-	948
Promociones Neinor 5, S.L.U.	5.649	593	619	(467)	(443)	-	5.951
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(67.495)	(2.063)	1.060	490.038
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	122.157	-	62.403	23	343.564
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	2.963	1.881	640	(60)	(588)	-	4.836
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	862	443	-	1.583
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(268)	5	103	453
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	3	-	315	(9.457)	(5)	-	(9.144)
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	173	(6.429)	(311)	2.593	(45)
Bulwin Investments, S.A.U.	60	-	(1)	(2)	(1)	-	56
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	660	-	123	(512)	(42)	-	229
Quabit Quality Homes, S.L.U.	21.623	27.747	(18)	(24.329)	(9.110)	-	15.913
Quabit Premier, S.L.U.	2.892	-	2.358	(37)	(9)	-	5.204
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	6.853	2.626	52	(1.082)	(142)	-	8.307
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	479	1.639	(17)	(909)	(41)	-	1.151
Quabit Casares, S.L.U.	4.420	4.565	18	(3.365)	(1.484)	-	4.154
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	620	1.851	(1)	(2.101)	(1.203)	-	(834)
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	219	648	(3)	(897)	(2)	203	168
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	527	1.571	9	(1.935)	(887)	354	(361)

Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	426	1.268	(4)	(1.282)	(344)	-	64
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	189	554	(3)	(356)	(349)	-	35
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	1.063	3.180	(5)	(2.840)	(2)	-	1.396
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	1.009	3.020	(5)	(773)	(2.778)	-	473
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	1.354	4.052	(6)	(175)	(42)	-	5.183
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	302	897	(4)	(1.468)	(1.257)	-	(1.530)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	-	(374)	-	2.506
Quabit SUP-R6, S.L.U.	1.037	3.101	(5)	(929)	(928)	-	2.276
Quabit Finance, S.A.U.	60	-	(2)	(1.592)	(13.125)	-	(14.659)
Quabit Finance Assets, S.L.U.	253	750	(2)	(2.512)	(11.547)	-	(13.058)
Quabit Gregal, S.L.U.	141	413	(1)	(245)	(244)	-	64
Quabit Poniente, S.L.U.	228	675	(2)	(231)	(667)	-	3
Quabit Siroco, S.L.U.	590	1.763	(2)	(704)	(1.385)	-	262
Quabit Terral, S.L.U.	3	-	-	(312)	(344)	-	(653)
Quabit Mistral, S.L.U.	368	1.095	(2)	(162)	(277)	-	1.022
Quabit Cierzo, S.L.U.	3	-	-	(200)	(5.470)	-	(5.667)
Quabit Tramontana, S.L.U.	3	-	-	(607)	(415)	-	(1.019)
Quabit Aneto, S.L.U.	430	1.288	(7)	(357)	(153)	-	1.201
Global Quabit, S.L.U.	13.474	9.434	(38)	(3.412)	(14.562)	357	5.253
Quabit Alcarria, S.L.U.	1.030	-	940	-	(74)	10	1.906
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	3.030	-	62	(1.405)	(115)	41	1.613
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	2.359	1.811	(4)	(654)	3.361	57	6.930
Quabit Moncloa, S.L.U.	80	-	(1)	(3)	(1)	-	75
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	151	-	(2.449)	36	(132)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	1.678	-	(4)	(528)	(3.029)	19	(1.864)
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	(3)	(178)	4.325	31	6.405
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.205	-	(130)	38	3.365
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	210	622	468	-	146	15	1.461
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	205	605	(4)	(97)	939	14	1.662
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	89	257	(3)	(245)	(1.389)	8	(1.283)
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	27	71	(3)	(2)	(1)	-	92
Global Quabit Málaga, S.L.U.	144	424	(4)	(1.119)	(1)	699	143
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	(4)	(284)	(912)	17	(220)
Global Quabit Norte, S.L.U.	498	-	653	-	10	9	1.170
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	663	-	1.647	-	1.008	11	3.329
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	(2)	(109)	(264)	9	150
Quabit Almanzor, S.L.U.	123	360	(2)	(261)	(1.332)	7	(1.105)
Quabit Teide, S.L.U.	108	315	(2)	(169)	128	5	385
Quabit Peñalara, S.L.U.	284	844	(2)	(422)	(757)	19	(34)

Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	9.824	29.438	(32)	(7.835)	(26.486)	466	5.375
Quabit Alovera, S.L.U.	5.211	15.625	(17)	(3.059)	(19.887)	53	(2.074)
Quabit Bonaire, S.L.	3	-	5	(26)	(5)	2	(21)
Meltonever Project, S.L.U.	-	-	-	-	(2)	1.336	1.334
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	1.785	5.343	(11)	(5.337)	28	203	2.011
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	1.569	4.694	275	(4.852)	(1.495)	209	400
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	3.243	4.784	(11)	(489)	(23.965)	-	(16.438)
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	104	304	(1)	(465)	(2.033)	162	(1.929)
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	288	855	(2)	(169)	(337)	-	635
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	500	1.443	(2)	(1.139)	(6.766)	-	(5.964)
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Palmaces, S.L.U.	277	828	(2)	(247)	(951)	-	(95)
Quabit El Vado, S.L.U.	325	965	(3)	(724)	(5.896)	-	(5.333)
Panglao Invenments, S.L.U.	3	-	-	(1.087)	(2.818)	1.087	(2.815)
Quabit Veleta, S.L.U.	677	2.022	651	-	-	(269)	3.081
Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.	3	-	(1)	(1)	(1)	2	2
B2R PROPTech, S.L.U.	10	-	(1)	-	(1)	-	8
Style Living Gestión, S.L.U.	3	-	-	(45)	(1)	50	7
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	2.511	-	969	-	4.977
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(26)	(3.087)	-	-	4.387
Landscape Corsan, S.L.	12	-	49	(50)	-	-	11
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	600	-	117	(64.789)	(6)	-	(64.078)
Masía de Montesano, S.L.	2.520	-	-	(715)	(11)	-	1.794
Alboraya Marina Nova, S.L.	60	-	-	(33)	-	-	27
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	-	-	(3)	-	12.000

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2020 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	34.080	-	24.420	998	294.589
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(55)	(27)	-	278
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(74)	6	-	982
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(998)	(427)	2.500	1.925
Neinor Works, S.L.U.	6	-	339	(18)	314	-	641
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	619	(280)	(187)	-	6.394
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(62.584)	(4.911)	1.089	492.130
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	78.785	-	43.372	23	281.161
Renta Garantizada, S.A.	60	-	137	580	364	-	1.141

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2021

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C) Línea de negocio "Servicing":

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

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

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

D) Línea de negocio "Legacy":

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

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

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

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

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

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

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

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

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

EBITDA

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

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

Resultado del Ejercicio

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

Situación Financiera

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

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

Deuda Financiera 31.12.2021

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

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

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

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

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

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

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

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

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

4. Liquidez y recursos de capital

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

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

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

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

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

5. Principales riesgos e incertidumbres

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

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

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

al índice de referencia Euribor.

Exposición al riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de solvencia

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

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

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

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

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

Línea de negocio "Development"

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

Línea de negocio "Rental"

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

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

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

Línea de negocio "Servicing"

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

Línea de negocio "Legacy"

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

8. Actividades de I+D+i

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

9. Acciones propias

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

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

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

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

Resultado o margen bruto:

Definición: ventas externas + Coste de ventas

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

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

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

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

EBITDA:

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

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

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

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

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

EBITDA Ajustado 1

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

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

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

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

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

EBITDA Ajustado 2

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

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

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

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

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

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

Deuda financiera

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

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

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

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

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

Deuda financiera neta

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

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

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

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

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

corrientes.

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

Deuda financiera neta ajustada

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

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

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

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

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

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

Loan to Value (LTV)

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

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

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

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

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

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

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

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

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

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

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

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

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

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

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

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

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