

Neinor Homes, S.A.

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019 e Informe
de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de las participaciones mantenidas en empresas del Grupo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que no cotizan en mercados regulados, tal y como se detalla en la Nota 7.

La valoración de tales participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas, que en el caso específico de la Sociedad depende de la determinación del método de valoración y de las hipótesis clave establecidas en el proceso de valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas (uso de factores de corrección para adecuar los datos comparables considerados, utilización de tasas de descuento, etc.), para lo que la Sociedad utiliza a terceros ajenos a la entidad como expertos a fin de determinar el valor de mercado de sus activos inmobiliarios, ejercicio que realiza con periodicidad semestral, y estimar las plusvalías tácitas netas asociadas a las sociedades participadas.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 888 millones de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como una cuestión clave de 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 evaluación del deterioro de las participaciones mantenidas en sociedades del grupo, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Dado el objeto social de estas participadas, consistente en la adquisición de suelos finalistas para el posterior desarrollo de la actividad promotora, cobra especial importancia la realización de procedimientos de auditoría para verificar la correcta valoración de sus activos inmobiliarios a efectos de evaluar el valor recuperable de dichos activos y, en consecuencia, el deterioro que en su caso podría ponerse de manifiesto en estas participadas.

Para la determinación de ese valor recuperable hemos obtenido el informe de valoración de los expertos contratados para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias “development” en cada sociedad participada, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos: analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad, realizado una valoración masiva a través de un método de valoración automática de la totalidad de los activos inmobiliarios “development” tomando en consideración la información disponible de las variables macroeconómicas, financieras e inmobiliarias que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración partiendo de la valoración del cierre de 2018, así como una valoración individualizada acorde a RICS de una muestra de activos con el objetivo de verificar esta valoración masiva, y asimismo, revisado, para una muestra de activos, en bases selectivas, que los inputs técnicos utilizados por el valorador resultan conformes a las características urbanísticas de los activos valorados. Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en la Nota 7 de las cuentas anuales adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

El resultado de los procedimientos realizados referentes a la valoración de las participaciones mantenidas en empresas del grupo ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Ocurrencia en el reconocimiento de los ingresos por "servicing"

Descripción

Los ingresos por "servicing" suponen la práctica totalidad de los ingresos de la Sociedad con terceras partes y obedecen a la prestación de servicios de administración y gestión de activos propiedad de distintas sociedades del Grupo Kutxabank, para lo cual con fecha 14 de mayo de 2015 se estableció un contrato marco regulador con una duración inicial de 7 años, prorrogable por plazos adicionales de un año y sujeto a cancelación anticipada de acuerdo a los supuestos descritos en la Nota 1 de las cuentas anuales adjuntas.

El reconocimiento de estos ingresos, bajo las condiciones y términos establecidos en el contrato, si bien no resulta complejo, dando lugar a cuentas por cobrar convertibles en efectivo en un corto periodo de tiempo, implica adicionalmente en relación a determinadas remuneraciones complementarias una casuística específica asociada a su cálculo al estar indexadas a la consecución de objetivos. Existe por tanto un riesgo inherente asociado a la ocurrencia en el reconocimiento de dichos ingresos.

Por tales motivos hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido principalmente, en la realización de pruebas sustantivas, tales como el análisis del correcto devengo del ingreso registrado en el año mediante la generación de expectativas de ingresos; la obtención de la confirmación por parte de terceros del saldo pendiente al cierre del ejercicio y el volumen de actividad durante el mismo con la Sociedad, así como de la ausencia de incumplimientos que den lugar a la cancelación del contrato; y por último, realizado pruebas de hechos posteriores en relación a esta partida.

Las Notas 10 y 12 de las cuentas anuales adjuntas, contienen los desgloses e información relativa a los ingresos de servicing de la Sociedad.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión 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 el informe de gestión y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 6 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de abril de 2019 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con anterioridad, fuimos designados por la Junta General de Accionistas por un periodo de 1 año y por el entonces Accionista Único para el periodo de 3 años, por lo que 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

Alicia Izaga
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17477

25 febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 03/20/00203

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I 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.

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

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, 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 de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 de la Sociedad 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 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad 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 entidad 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 entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible	5	880.372.327	881.408.001	FONDOS PROPIOS-	8	857.837.968	887.528.457
Inmovilizado material	6	1.531.253	1.846.423	Capital		857.837.968	887.528.457
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	7	280.554	314.597	Prima de emisión		790.050.340	790.050.340
Instrumentos de patrimonio	7	887.713.812	887.713.812	Reservas		39.246.658	39.246.658
Inversiones financieras a largo plazo	7	887.713.812	887.713.812	(Acciones propias)		30.985.720	20.270.816
Otros activos financieros	11	163.000	162.000	Otras reservas		(51.190.550)	(3.902.928)
Activos por impuesto diferido	11	163.000	162.000	Otras aportaciones de socios		1.248.555	756.381
		683.608	1.571.169	Resultado del ejercicio - Beneficio	3	33.399.160	33.399.160
						14.096.083	11.708.030
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE	7	-	1.701.072
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		323.565.701	325.613.871	Provisiones a largo plazo		-	1.701.072
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		24.867.171	22.640.675				
Ciudadanos, empresas del Grupo y asociadas	10	12.816.997	11.229.073	PASIVO CORRIENTE	7	356.099.962	323.792.343
Personal	10	12.047.259	11.193.979	Provisiones a corto plazo		2.005.509	724.981
Activos por impuesto corriente	11	-	2.449	Deudas a corto plazo	9	49.878.988	49.137.762
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	-	213.220	Deudas con entidades de crédito		49.878.988	49.055.931
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	7	2.945	1.954	Otros pasivos financieros	10	-	81.831
Créditos a empresas del Grupo	7	183.156.157	261.508.296	Otros pasivos financieros		287.262.984	257.691.487
Inversiones financieras a corto plazo	7	189.156.157	261.508.296	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		287.262.984	257.691.487
Otros activos financieros		10.860.000	1.100	Proveedores		16.952.481	16.238.113
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		10.860.000	1.100	Acreedores varios		1.962.574	2.016.232
Tesorería		98.682.373	41.463.800	Personas		3.226	88.636
		98.682.373	41.463.800	Pasivos por impuesto corriente	11	1.053.884	897.439
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	9.224.143	9.307.554
TOTAL ACTIVO		1.213.937.928	1.217.021.872	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.213.937.928	1.217.021.872

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunte forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES

A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a

4)

(Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.a	41.960.297	40.354.136
Otros ingresos de explotación		2.822	-
Gastos de personal	12.b y 8.d	(8.805.589)	(11.663.450)
Otros gastos de explotación	12.c	(10.234.666)	(11.900.884)
a) Servicios exteriores		(10.196.619)	(11.836.308)
b) Tributos		(38.047)	(64.576)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(914.311)	(679.754)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		22.008.553	16.110.048
Ingresos financieros		3.897.819	4.543.668
De créditos con empresas del Grupo y asociadas	10	3.896.070	4.543.652
De terceros		1.749	16
Gastos financieros		(5.740.096)	(5.951.206)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	10	(4.242.780)	(4.113.702)
Por deudas con terceros		(1.497.316)	(1.837.504)
Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros		-	(447.299)
RESULTADO FINANCIERO		(1.842.277)	(1.854.837)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		20.166.276	14.255.211
Impuestos sobre beneficios	11	(6.068.193)	(2.547.181)
RESULTADO DEL EJERCICIO		14.098.083	11.708.030

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 y Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	14.098.083	11.708.030
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I)		14.098.083	11.708.030

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Otras Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2018 (*)	790.050.340	39.246.558	19.725.894	(4.125.336)	432.340	29.379.160	1.262.025	875.971.281
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	11.708.030	11.708.030
Distribución resultado del ejercicio	-	-	1.262.025	-	-	-	(1.262.025)	-
Operaciones con accionistas (Nota 8)	-	-	-	(224.891)	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Notas 4.1 y 8)	-	-	(717.103)	447.299	-	-	-	(941.894)
Otros	-	-	-	(3.902.828)	756.381	4.020.000	-	4.791.140
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (*)	790.050.340	39.246.558	20.270.816	(3.902.828)	756.381	33.399.160	11.708.030	891.528.457
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	14.098.083	14.098.083
Distribución resultado del ejercicio	-	-	11.708.030	-	-	-	(11.708.030)	-
Operaciones con accionistas (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Notas 4.1 y 8)	-	-	(983.126)	(47.287.622)	-	-	-	(48.280.748)
Otros movimientos (Notas 4.e y 8)	-	-	-	-	492.174	-	-	492.174
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	790.050.340	39.246.558	30.985.720	(51.190.550)	1.248.353	33.399.160	14.098.083	857.837.966

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 y Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)**
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.19	Ejercicio 31.12.18(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		14.378.728	27.210.953
Resultado del ejercicio antes de impuestos		20.166.276	14.255.211
Ajustes al resultado:		2.028.218	5.369.595
- Amortización del Inmovilizado	5 y 6	914.311	679.754
- Variación de provisiones		(420.544)	(124.881)
- Ingresos financieros		(3.897.819)	(4.543.668)
- Gastos financieros		5.740.096	5.951.206
- Plan de incentivos	8.d	492.174	2.959.884
- Condonación deuda con socio	10	-	-
- Otros movimientos		-	447.299
Cambios en el capital corriente		3.708.875	8.907.371
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.356.238)	4.339.884
- Acreedores y otras cuentas a pagar		6.064.013	4.568.586
- Otros activos y pasivos no corrientes		1.100	(1.100)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(12.324.641)	(1.321.223)
- Pagos de intereses		(5.740.096)	(5.951.206)
- Cobros de intereses		3.897.819	4.543.668
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(10.482.364)	86.314
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		60.726.040	(11.781.932)
Pagos por Inversiones	7	(197.013.956)	(262.896.324)
- Empresas del Grupo y asociadas		(185.387.857)	(261.508.296)
- Inmovilizado intangible	5	(704.976)	(1.128.230)
- Inmovilizado material	6	(60.123)	(109.798)
- Otros activos financieros		(10.861.000)	(150.000)
Cobros por desinversiones	7	257.739.996	251.114.392
- Empresas del Grupo y asociadas		257.739.996	251.114.392
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(17.886.195)	(2.025.030)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.053.516	(941.994)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
- Operaciones con acciones propias o participaciones propias	8.c	1.053.516	(941.994)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(18.939.711)	(1.083.035)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	9	652.834	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	9	(49.164.042)	(25.487.799)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	10	287.262.984	257.691.487
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	10	(257.691.487)	(234.670.680)
- Plan de incentivos	8	-	1.383.957
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		57.218.573	13.403.990
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		41.463.800	28.059.810
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		98.682.373	41.463.800

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 y Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Neinor Homes, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Objeto Social

La Sociedad Neinor Homes, S.A. 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 posterior 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 (Bizkaia), 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 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 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 participaba 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 transfirieron 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 prestación de servicios de comercialización y gestión urbanística de suelos. Este contrato, que opera en condición de exclusividad, tiene una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. El contrato puede ser objeto de cancelación anticipada en una serie de supuestos ligados al cambio de control del adjudicatario del contrato a un competidor de Kutxabank, negligencia en la prestación de los servicios o interrupción de los mismos durante más de 7 días, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, en caso de pérdida de control de Kutxabank de entidades adscritas al ámbito del presente contrato, existe opción de cancelación anticipada, si bien se regula la correspondiente indemnización por cancelación. 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 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 2019 ascienden a 119 miles de euros (189 miles de euros en 2018), no figuren registrados en el balance de situación financiera adjunto, no recogiendo asimismo en las cuentas anuales 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 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 ésta no fuera objeto de cancelación anticipada.

En diciembre de 2019, Neinor Homes S.A. ha entrado en el Ibex Medium Cap, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas de mediana capitalización de las cuatro bolsas españolas, formado por las 20 compañías más importantes después del IBEX 35.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 fueron formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad el 27 de febrero de 2019, y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 3 de abril de 2019.

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de

Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas con fecha 3 abril de 2019.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5 y 6).
- La evaluación del valor recuperable de sus inversiones financieras en sociedades participadas (Nota 7).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2019 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales 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 los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio el 31 de diciembre de 2018.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

i) Cuentas anuales consolidadas

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 cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 del Grupo fueron formuladas con fecha 27 de febrero de 2019 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2018, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Concepto	Euros
Resultado del ejercicio	14.098.083
Distribución-	
A reserva legal	1.409.808
A reservas voluntarias	12.688.275

No existen límites para la distribución de dividendos de la Sociedad.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material e intangible

Los activos del inmovilizado material e intangible 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.

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.

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 marcas propiedad de la Sociedad que figuran dentro del epígrafe del inmovilizado intangible no son objeto de amortización ya que su vida útil se considera indefinida.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales e intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias 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>	
Aplicaciones informáticas	25%
Instalaciones técnicas	10%
Elementos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	20%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, 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 éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Los costes incurridos en activos alquilados (la Sociedad como arrendataria) se amortizan durante las vidas útiles de estas inversiones siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éste es más corto, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Con ocasión de cada cierre contable, la Sociedad analiza si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material o intangible 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 o Intangible, la Sociedad registra 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.

b) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

En el caso de ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, en virtud de lo dispuesto por la consulta 4 del BOICAC 89, la Sociedad prestamista procederá a reclasificar a inversiones financieras el valor razonable del préstamo concedido, registrando con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cualquier diferencia que pudiera existir entre el coste amortizado a la fecha de ampliación de capital y su valor de mercado.

Asimismo, las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo incorporadas a la Sociedad 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 inversiones 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 (Nota 7).

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual en uso de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes, netas de efecto fiscal, en la fecha de la valoración, puestas de manifiesto en la valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades

participadas (Nota 7). El valor recuperable de los activos inmobiliarios se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.) o bien en base a estudios internos. En dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método de descuento de flujos de caja o residual dinámico para los activos inmobiliarios propiedad de sus participadas, 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).

Adicionalmente, la valoración del experto independiente ha sido objeto de sensibilización determinándose que ante reducciones del 5% en los precios de venta de los activos inmobiliarios o subidas de un 1% de las tasas de descuento empleadas, el valor contable de las participaciones ostentadas por la Sociedad no se vería afectado.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología empleada en las valoraciones de los ejercicios 2019 y 2018, que sirven para determinar las mencionadas plusvalías tácitas, son los siguientes:

Activos Development-

Se trata de aquellos activos cuyo objeto es el desarrollo y la promoción inmobiliaria de aquellos. 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 5% y 20% en el ejercicio 2018).

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 otros parámetros que son fijos en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo los principales los 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 previsto considerando los plazos estimados para la realización del activo, excepto en el caso de 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 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.

Las cuentas anuales adjuntas no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. En opinión de los Administradores de la Sociedad, el efecto de la consolidación resultaría significativo respecto a las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Cuando se produzca una reducción de capital con devolución de aportaciones, independientemente de si se reduce el valor nominal de las participaciones o se amortiza parte de ellas, se contabiliza como una desinversión al entenderse que se produce una recuperación del coste de la inversión efectuada total o parcialmente. A los efectos de determinar el coste de las acciones afecto por la reducción de capital, se aplica a la inversión la misma proporción que represente la reducción de fondos propios respecto al valor teórico contable de la participación antes de la reducción corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el momento de la operación de reducción de capital.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o sufre un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo, durante un período de un año y medio, sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el reconocimiento de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los préstamos concedidos a sociedades vinculadas se registran como activos financieros a coste amortizado, siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo del instrumento financiero, calculando para ello el valor razonable en el momento de la concesión aplicando un tipo de interés de mercado para un préstamo de similares características, registrando a partir de ese momento el devengo de ingresos financieros de acuerdo al método de interés efectivo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquéllos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

De acuerdo a los principios contables aplicables, se registrarán como pasivos corrientes, además de aquellas obligaciones cuyo vencimiento o extinción se produzca en el corto plazo, aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiendo como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes.

En el caso de deuda financiera sujeta a covenants, la Sociedad clasifica como pasivo corriente la deuda en caso de ruptura de los mismos antes del cierre o cuando es probable que se rompa el covenant en el corto plazo, aun cuando se obtenga el waiver antes de la formulación de cuentas.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Los préstamos recibidos de entidades vinculadas se registran como pasivos financieros a coste amortizado, siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo del instrumento financiero, calculando para ello el valor razonable en el momento de la concesión aplicando un tipo de interés de mercado para un préstamo de similares características, registrando a partir de ese momento el devengo de gastos financieros de acuerdo al método de interés efectivo.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, diferencian entre:

- a. **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

d) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas anuales.

e) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del Grupo y asociadas. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. En todo caso, las presentes cuentas anuales deben interpretarse en el contexto del Grupo al que la Sociedad pertenece (Nota 1).

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 en proporción a la participación que el accionista ostente en la fecha de la aprobación de la operación que se trate.

f) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación, que con carácter general se considera de un año, y también aquellos otros activos cuyo

vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Los créditos a cobrar y pagar con sociedades del grupo que están vinculadas de forma directa a los activos inmobiliarios, razón por la que también tienen consideración de corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se produzca en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

g) *Impuesto sobre beneficios*

La Sociedad tributaba por el Impuesto sobre Sociedades en régimen de declaración consolidada bajo la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, formando parte del Grupo Fiscal 0211BSC encabezado por Neinor Holdings, S.L.U. No obstante, con motivo de la oferta pública de suscripción y de venta de acciones de Neinor Homes, S.A., llevada a cabo con fecha 29 de marzo de 2017, Neinor Holdings S.L.U. perdió la condición de sociedad dominante y representante del grupo fiscal, al haberse reducido su participación en Neinor Homes, S.A. por debajo del 70%. De conformidad con la citada norma foral, el grupo fiscal 0211BSC se extinguió con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2017, adquiriendo Neinor Homes, S.A. de manera inmediata la condición de entidad dominante de un nuevo grupo fiscal.

Por otra parte, con fecha 13 de diciembre de 2017, las sociedades dependientes Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L. (en adelante, Promociones Neinor 1-5), adoptaron la decisión de trasladar su domicilio social fuera del Territorio Histórico de Bizkaia, lo cual supuso también el traslado de su domicilio fiscal, puesto que la gestión administrativa y la gestión del negocio pasaron a estar centralizadas en su domicilio social y, consecuentemente, su salida del grupo de consolidación fiscal.

En este sentido, el grupo de consolidación fiscal ha quedado conformado para el ejercicio 2018 y siguientes por las sociedades Neinor Homes, S.A. (como Dominante) y Neinor Norte, S.L.U. (como dependiente), aplicándose las siguientes normas: las diferencias temporales que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados 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 que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados de operaciones realizadas entre sociedades que forman el grupo fiscal o por la eliminación de dividendos repercutidos entre ellas, se tratan como una diferencia permanente por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; por la parte de las bases imponibles negativas, las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el grupo fiscal, se registra un crédito y débito recíproco entre la sociedad a la que corresponde y las sociedades que las compensan y/o aplican (Nota 11).

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en los próximos 10 años, independientemente del plazo establecido por la norma fiscal para su empleo, que puede ser superior.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por servicios son, por un lado, 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 abonan 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 abonan 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 2019 han sido superiores al 30% del importe fijado como objetivo, al igual que en el ejercicio 2018.

Adicionalmente, la Sociedad presta servicios de coordinación y asesoramiento a sus sociedades participadas (Nota 10).

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 recibos 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 a recibir el pago han sido establecidos.

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son realizables en caja en un plazo inferior a tres meses desde su adquisición y que no tienen riesgo de cambio en su valor y forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

k) Remuneración de la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 13.b) 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 (véase Nota 4.I).

l) Retribuciones en acciones

Durante 2017, y con carácter previo a la salida a Bolsa de la Sociedad, el Consejo de Administración de Neinor Holdings, S.L.U. (antiguo Accionista Único del Grupo) acordó un plan de incentivos para el CEO y cinco miembros del equipo directivo del Grupo Neinor Homes, que incluye compensaciones fijas y variables pagaderas parcialmente en efectivo y el resto en acciones del propio Grupo ostentadas por Neinor Holdings, S.L.U. Una parte de la compensación es fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (Exit bonus, fijo), por un total de unos 14 millones de euros, aproximadamente, de los que 5,1 millones fueron pagaderos en efectivo en el momento de la salida a Bolsa y el resto en acciones a un precio establecido. La otra parte es variable, pagadera en acciones, por un importe máximo total de 13,5 millones de euros, en un número a determinar en función de la cotización en cada uno de los tres aniversarios siguientes a la oferta pública de adquisición inicial de acciones y su devengo se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertos incrementos anuales en la cotización en el trimestre anterior a cada uno de los 3 aniversarios de la salida a Bolsa, siendo la primera fecha de referencia la fecha de admisión a cotización en las Bolsas de Valores, sujeto en alguno de los casos a compromisos de tenencia mínimos y siendo posible el devengo de modo proporcional a las revalorizaciones de cotización obtenidas en determinadas circunstancias. No obstante, si en cualquier momento dentro de los tres años desde la salida a Bolsa el precio de las acciones experimentase un incremento del 152,09% con respecto al precio de salida a Bolsa (con ciertos ajustes), los beneficiarios tendrían derecho a percibir la totalidad de las acciones a las que podrían tener derecho bajo este plan de incentivos. En todo caso se establece que la remuneración les sea entregada directamente por Neinor Holdings, S.L.U. Teniendo en cuenta que el pago de estos bonus es íntegramente asumido por Neinor Holdings, S.L.U., que aprobó el Plan cuando era el Accionista Único de la Sociedad (Nota 1) previamente a la salida a Bolsa, la Sociedad registra de acuerdo a su devengo la correspondiente aportación del Accionista en el Patrimonio Neto por el mismo importe con contrapartida en gastos de personal. Para el registro contable de la parte variable se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción de la

Sociedad y de empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual, ante la ausencia de un periodo razonable de cotización a considerar como referencia de la propia Sociedad, estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 8,1 millones de euros, aproximadamente, repartiéndose en cada año del trienio ponderado por la visibilidad de su compensación, razón por la que el gasto es superior en los primeros años. En la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2019 no se ha registrado ningún importe por este concepto (4.020 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

En el primer aniversario, marzo de 2018, y atendiendo a la evolución de la cotización de la acción de Neinor Homes, S.A. en el trimestre precedente al primer aniversario, se entregó una retribución variable por importe total de 3.256.363 euros, que ha resultado pagadera por Neinor Holdings, S.L.U mediante la entrega de acciones y efectivo para asumir los correspondientes impuestos, en los términos expuestos en el folleto de salida a Bolsa. No se han producido pagos en relación al segundo aniversario ni está previsto pago alguno para el tercer aniversario.

Asimismo, 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 vendrá determinado por el incentivo que se le atribuya 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. Con fecha 22 de enero de 2018, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó el importe del plan para el trienio 2018-2020, fijando el mismo en 2 millones de euros para la totalidad de los miembros y del periodo. En relación al trienio 2019-2021, no se ha producido la aprobación del plan para dicho periodo.

Por último, 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 ha contado 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 donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 2,9 millones de euros, aproximadamente.

Así mismo, al ser la Sociedad responsable del pago de esta retribución a los empleados de las Sociedades dependientes, esto supuso en el ejercicio 2018 el incremento del coste de la participación que la Sociedad ostenta en dichas sociedades.

Durante el ejercicio 2019, todos los planes han supuesto el registro de un gasto de personal de 492 miles de euros (4.344 miles de euros en el ejercicio 2018) con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto (véase Nota 8.b, 8.c. y 12.b).

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

m) Estado de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, 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.

En el estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se muestra flujo de efectivo por actividades de financiación por la compra de acciones propias bajo el contrato firmado por la Sociedad con Goldman Sachs International, ya que la entrega física de las acciones a Neinor Homes S.A. se realizará tras la liquidación final del contrato (Nota 8.d).

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros				
	31.12.18	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.19
Coste-					
Propiedad Industrial	12.000	1.200	-	-	13.200
Aplicaciones informáticas	2.616.995	703.775	(27.787)	-	3.292.983
Total coste	2.628.995	704.975	(27.787)	-	3.306.183
Amortización acumulada-					
Aplicaciones Informáticas	(982.572)	(820.145)	27.787	-	(1.774.930)
Total amortización acumulada	(982.572)	(820.145)	27.787	-	(1.774.930)
Total, neto	1.646.423	(115.170)	-	-	1.531.253

Ejercicio 2018

	Euros				
	31.12.17	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.18
Coste-					
Propiedad industrial	12.000	-	-	-	12.000
Aplicaciones informáticas	1.488.765	1.128.230	-	-	2.616.995
Total coste	1.500.765	1.128.230	-	-	2.628.995
Amortización acumulada-					
Aplicaciones informáticas	(366.884)	(615.688)	-	-	(982.572)
Total amortización acumulada	(366.884)	(615.688)	-	-	(982.572)
Total, neto	1.133.881	512.542	-	-	1.646.423

Las principales adiciones del ejercicio 2019 y 2018 se corresponden con el desarrollo de aplicaciones informáticas de gestión empleadas por el Grupo.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros				
	31.12.18	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.19
Coste-					
Instalaciones técnicas	169.631	-	-	-	169.631
Equipos para procesos de información	248.482	21.430	-	-	269.912
Elementos de transporte	-	38.693	-	-	38.693
Total coste	418.113	60.123	-	-	478.236
Amortización acumulada-					
Instalaciones técnicas	(30.855)	(17.088)	-	-	(47.943)
Equipos para procesos de información	(72.661)	(72.564)	-	-	(145.225)
Elementos de transporte	-	(4.514)	-	-	(4.514)
Total amortización acumulada	(103.516)	(94.166)	-	-	(197.682)
Total, neto	314.597	(34.043)	-	-	280.554

Ejercicio 2018

	Euros				
	31.12.17	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.18
Coste-					
Instalaciones técnicas	174.917	-	(5.286)	-	169.631
Equipos para procesos de información	133.398	115.084	-	-	248.482
Total coste	308.315	115.084	(5.286)	-	418.113
Amortización acumulada-					
Instalaciones técnicas	(14.979)	(15.876)	-	-	(30.855)
Equipos para procesos de información	(24.471)	(48.190)	-	-	(72.661)
Total amortización acumulada	(39.450)	(64.066)	-	-	(103.516)
Total, neto	268.865	51.018	(5.286)	-	314.597

Las principales adiciones de los ejercicios 2019 y 2018 se corresponden con adquisiciones de equipos informáticos y un elemento de transporte.

7. Inversiones financieras en empresas del Grupo y asociadas**a) Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Saldo al 31.12.18	Adiciones/ (Bajas)	Saldo al 31.12.19
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	887.713.812	-	887.713.812
Total	887.713.812	-	887.713.812

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros		
	Saldo al 31.12.17	Adiciones/ (Bajas)	Saldo al 31.12.18
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	886.012.740	1.701.072	887.713.812
Total	886.012.740	1.701.072	887.713.812

Las altas de 2018 se corresponden con la futura entrega de la retribución a los empleados de las sociedades participadas por parte de Neinor Homes, S.A. en relación al plan de retención formalizado durante el ejercicio y que asumirá la sociedad Neinor Homes, S.A. (Nota 4.I). El importe registrado como mayor valor de la participación equivale a la valoración realizada de este plan de retención asignado a las sociedades dependientes que asciende a 1.701 miles de euros (Nota 4.I).

En virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 26 de diciembre de 2014 la Sociedad recibió, por medio de la correspondiente ampliación de capital desembolsada en forma de aportación no dineraria, la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Neinor Norte, S.L.U. (anteriormente denominada Promoetxe Bizkaia, S.L.U.) y Neinor Península, S.L.U. (anteriormente denominada Perímetro Hegoalde, S.L.U.). El valor atribuido a estas participaciones en la aportación fue de 274 y 456 millones de euros, respectivamente, el cual coincidía con su valor teórico contable a la mencionada fecha, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.b.

En virtud de los acuerdos adoptados por las partes en el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 11 de mayo de 2015, la Sociedad suscribió y desembolsó íntegramente, de forma monetaria, una ampliación de capital en Neinor Norte, S.L.U. por importe de 40.600 miles de euros. Por otra parte, con igual fecha 11 de mayo de 2015, y una vez cumplida con fecha 30 de abril de 2015 la condición suspensiva establecida en la ampliación de capital de Neinor Península, S.L.U. aprobada con fecha 31 de diciembre de 2014 por importe de 86.728.483 euros, aproximadamente, la Sociedad aprobó la eficacia de la mencionada ampliación de capital. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por Neinor Homes, S.A. mediante la aportación no dineraria de los activos inmobiliarios recibidos en virtud de la ampliación de capital descrita en la Nota 8, por importe de 83.834.651 euros, aproximadamente, y la aportación dineraria del importe restante. Asimismo, con esta misma fecha la Sociedad aprobó, suscribió y desembolsó íntegramente, de forma monetaria, una ampliación de capital de Neinor Península, S.L.U. por importe de 82.100 miles de euros.

En virtud de los acuerdos alcanzados con Grupo Kutxabank relativos a la operación descrita en la Nota 1, se estableció un procedimiento de reclamación de indemnizaciones por posibles perjuicios relativos a los activos que fueron objeto de transmisión. En noviembre de 2015, Grupo Kutxabank procedió al abono de un importe de 1.346 miles de euros a la anteriormente sociedad del Grupo Neinor Holdings, S.L.U. por dicho concepto, que fueron a su vez objeto de abono a la antes participada por ella Neinor Homes, S.A. y ésta lo abonó a Neinor Península, S.L.U.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

2019					
	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.071.910	-	280.071.910
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	607.641.902	-	607.641.902
			887.713.812	-	887.713.812

2018					
	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.071.910	-	280.071.910
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	607.641.902	-	607.641.902
			887.713.812	-	887.713.812

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2019.

Las sociedades anteriormente indicadas a su vez ostentan participaciones en otras sociedades. En concreto, Neinor Norte, S.L.U. participa en el 100% del capital, directa o indirectamente, de las sociedades Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L. A su vez, Neinor Península, S.L.U. hace lo propio en el capital de Neinor Sur, S.A.U. Véase información extendida sobre ellas en Anexo I.

Todas estas empresas son auditadas por Deloitte, S.L.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarias realizadas por terceros (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) en el ejercicio 2019 y las valoraciones internas y externas realizadas en el ejercicio anterior, que arrojan plusvalías tácitas netas de efecto fiscal en cada uno de los cierres, no se han puesto de manifiesto deterioros asociados a sus participaciones a 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Nota 14).

b) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Saldo a 31.12.18	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.19
Préstamos y créditos	254.238.676	176.030.276	(254.238.676)	-	176.030.276
Intereses devengados	3.501.320	3.155.816	(3.501.320)	-	3.155.816
Créditos por IS (Nota 8)(*)	3.768.300	6.201.765	-	-	9.970.065
Total	261.508.296	185.387.857	(257.739.996)	-	189.156.157

(*) Por consolidación fiscal con Neinor Norte, S.L.U.

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros				
	Saldo a 31.12.17	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.18
Préstamos y créditos	249.699.217	254.238.676	(249.699.217)	-	254.238.676
Intereses devengados	1.415.175	3.501.320	(1.415.175)	-	3.501.320
Créditos por IS (Nota 8)(*)	-	3.768.300	-	-	3.768.300
Total	251.114.392	261.508.296	(251.114.392)	-	261.508.296

(*) Por consolidación fiscal con Neinor Norte, S.L.U.

El movimiento del ejercicio 2019 proviene principalmente de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y el resto de compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, las sociedades participadas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad, que distribuye la deuda entre las filiales en función de las necesidades financieras de la actividad inmobiliaria; asimismo, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual (1,70% en 2018).

8. Fondos Propios

a) Capital social

Con fecha 4 de diciembre de 2014 se constituyó la Sociedad con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Tras varias operaciones patrimoniales, al inicio del ejercicio 2016, el capital social de la Sociedad estaba representado por 939.877.930 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, pertenecientes en su totalidad a Neinor Holdings, S.L.U., cuyo socio único es LSREF3 Lion Investments, S.à.r.l., con domicilio social en Rue Du Puits Romains 33.

Con fecha 30 de mayo de 2016 el Socio Único de la Sociedad acordó una reducción de capital social por importe de 199.331 miles de euros mediante la adquisición por parte de la Sociedad Dominante a su Socio Único (Neinor Holdings, S.L.U.) de 199.330.896 participaciones propias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas para su posterior amortización de acuerdo con lo establecido en los artículos 338 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. Dicho importe fue desembolsado íntegramente al Socio Único durante el ejercicio 2016. Asimismo, dicha reducción de capital fue elevada a público e inscrita en el Registro Mercantil con fechas 15 de junio y 29 de julio de 2016, respectivamente.

Adicionalmente, con fechas 15 de junio de 2016 y 21 de noviembre de 2016, el Socio Único de la Sociedad acordó igualmente sendas reducciones de capital social por importes de 5.900 miles y 5.350 miles de euros, respectivamente, mediante la adquisición por parte de la Sociedad Dominante a su Socio Único (Neinor Holdings, S.L.U.) de 5.900.034 participaciones y 5.350.000 participaciones propias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas para su posterior amortización de acuerdo con lo establecido en los artículos 338 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos importes fueron desembolsados íntegramente al Socio Único (Neinor Holdings, S.L.U.) durante junio de 2016 y noviembre de 2016, respectivamente. Asimismo, dichas reducciones de capital fueron elevadas a público con fechas 19 de julio y 23 de noviembre de 2016, respectivamente, e inscritas en el Registro Mercantil con fechas 8 de septiembre y 30 de diciembre de 2016.

A 31 de diciembre de 2016, las participaciones de la Sociedad se encontraban pignoradas como garantía del pago de importe aplazado de la operación Lion descrita en la Nota 1 (Nota 27).

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. 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 hace 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.

La operación de salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. supuso la colocación de 37.018.320 acciones por parte de Neinor Holdings, S.L.U. a un precio unitario de 16,46 euros por acción, ascendiendo su importe a un total de 609.321.547,20 euros.

Con la misma fecha de la admisión a Bolsa se suscribió un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 4.309.365 acciones de Neinor Homes, S.A. con la entidad Credit

Suisse Securities (Europe) Limited como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

Antes de haber transcurrido el período de estabilización (30 días desde la admisión a cotización), el 24 de abril de 2017, el agente de estabilización ejercitó la opción de sobre-adjudicación o green shoe sobre 4.014.687 acciones, de tal forma que Neinor Holdings, S.L.U. recibió:

- 294.678 acciones de Neinor Homes, S.A.

- 66.081.748,02 euros, correspondientes al precio de admisión inicial de las 4.014.687 acciones sobre las que el agente de estabilización se ejercitó la opción de sobre-ajudicación.

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad está compuesto por 79.005.034 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2019		31.12.2018	
	% Participación Inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	28,01	221.285	-	-
Adar Capital Partners Ltd	19,34	152.819	28,68	226.586
Goldman Sachs International (Nota 19.4)	6,71	52.997	-	-
Bank Of Montreal	5,21	41.162	5,21	41.162
Ksac Europe Holdings, L.p.	-	-	4,20	33.182
Invesco Limited	-	-	5,02	39.661
Norges Bank	-	-	4,20	33.182
Portsea Asset Management LLP	-	-	3,27	25.835
Resto de Bolsa	40,73	321.787	49,42	390.442
Total	100,00	790.050	100,00	790.050

b) Beneficio/Pérdida por acción

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

De acuerdo con ello:

	31.12.19	31.12.18
Beneficio del ejercicio (miles de euros)	14.098	11.708
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	76.043	78.038
Beneficio básico por acción (euros)	0,1854	0,1500

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

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 vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el beneficio diluido por acción de la Sociedad coincide básicamente con el beneficio básico 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.

c) Aportaciones de socios

En el ejercicio 2019 no se ha registrado en este apartado ningún devengo de la retribución variable de los planes de incentivos descritos en la Nota 4.I para el CEO y cinco miembros del equipo directivo, asumidos por Neinor Holdings S.L.U. El total cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 por este concepto ascendió a 4.020 miles de euros (véanse Notas 12.b y 13.b).

d) 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, la Sociedad inició un programa de Autocartera a través del cual adquirió un total de 200.000 acciones propias hasta el 20 de septiembre de 2017. Con fecha 22 de septiembre de 2017, la Sociedad 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. ha firmado un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se compromete 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 conllevará su entrega física a Neinor Homes, S.A., se producirá con fecha 5 de octubre de 2020 y devenga un tipo de interés fijo del 3,25%. El contrato determina 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. ha constituido garantía por medio de la entrega de efectivo que asciende a 10 millones de euros, que se incrementará en función del nocional contratado y de la evolución del ratio Loan to Value (LTV). Al 31 de diciembre de 2019 Goldman Sachs International ha adquirido a requerimiento del Grupo 4.517.367 acciones por un importe de 49.334 miles de euros registradas con contrapartida en el epígrafe "Deuda con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance de situación.

A 31 de diciembre de 2019, el total de acciones propias de la Sociedad asciende a 4.671.296 (300.201 títulos a 31 de diciembre de 2018). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 11,04 euros a 31 de diciembre de 2019 (14,49 euros en 2018).

Por último, 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. Durante el ejercicio 2019, dicho plan ha supuesto el registro de un gasto de personal de 559 miles de euros (186 miles de euros en 2018) con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto.

En relación al plan de incentivos, la futura entrega de la retribución a los empleados de las sociedades participadas por parte de Neinor Homes, S.A. derivada del plan de retención a largo plazo ha supuesto el incremento del coste de la participación que la Sociedad ostenta en Neinor Norte, S.L.U y Neinor Península, S.L.U. dado que la Sociedad asume el desembolso a los trabajadores de las sociedades dependientes. Este concepto asciende a 1.701 miles de euros (Nota 5, 4.I y 7.a).

e) 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no está completamente constituida, ascendiendo a 3.363 miles de euros al cierre del ejercicio 2019.

f) Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en los ejercicios 2019 y 2018 (véase Nota 14).

9. Deudas con entidades de crédito

a) Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de estos epígrafes del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	Saldo a 31.12.19	Saldo a 31.12.18
Deudas con entidades de crédito-		
Compra de acciones	49.334.264	-
Pólizas de crédito	-	48.932.061
Intereses devengados pendientes de vencimiento	544.724	123.870
Total	49.878.988	49.055.931

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. ha firmado un contrato con Goldman Sachs International (Nota 15.4) por el cual la entidad financiera se compromete a la compra de acciones de la Sociedad dominante. La liquidación del pago de estas acciones se producirá con fecha 5 de octubre de 2020; dicho contrato devenga un tipo de interés fijo del 3,25%. Al 31 de diciembre de 2019 Goldman Sachs International ha adquirido a requerimiento del Grupo 4.517.367 acciones por un importe de 49.334 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 han llegado a vencimiento dos líneas de crédito mantenidas por la Sociedad destinadas a la operativa ordinaria de la misma y a la financiación de compra de suelos aplazadas de las sociedades participadas. A 31 de diciembre de 2018 estas líneas se encontraban dispuestas en 49 millones de euros, aproximadamente.

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado-

En relación a la financiación externa suscrita 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 de ser inferior a un 35%.
- En relación al contrato de factoring, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre

Fondos Propios) 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.

b) 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 podrá 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 dicho préstamo y mejorar la estructura financiera del Grupo, en abril de 2019 se ha firmado 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.A.U. como garantes. Dicho préstamo, que a la fecha se encuentra dispuesto por la sociedad participada Neinor Sur, S.A.U. por importe de 75 millones de euros, tiene como vencimiento inicial abril de 2020, si bien podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas en 2019). La financiación ha supuesto que se otorguen derechos reales de prenda sobre las participaciones sociales de Neinor Norte, S.L.U., y de Neinor Península, S.L.U. y sobre las acciones de Neinor Sur, S.A.U. e incluye cláusulas de vencimiento anticipado, entre las que destaca el compromiso de no superar un ratio del 35% para el cociente entre el Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo ("GAV").

El contrato ha sido objeto de novación en enero de 2020 (Nota 14).

10. Saldos y transacciones con Socios, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los Accionistas con influencia significativa, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre, y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidad vinculada la entidad financiera "Banco de Santander, S.A." en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero de la entidad financiera con uno de los administradores.

a) Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El detalle y movimiento del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Saldo a 31.12.18	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.19
Préstamos y créditos por Cash Pooling	254.726.427	283.654.727	(254.726.427)	-	283.654.727
Deudas o cuentas a pagar por IS (Nota 8) (*)	-	-	-	-	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	2.965.060	3.608.257	(2.965.060)	-	3.608.257
Total	257.691.487	287.262.984	(257.691.487)	-	287.262.984

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros				
	Saldo a 31.12.17	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.18
Préstamos y créditos por Cash Pooling	230.334.147	254.726.427	(230.334.147)	-	254.726.427
Deudas o cuentas a pagar por IS (Nota 8) (*)	2.129.908	-	(2.129.908)	-	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	2.206.625	2.965.060	(2.206.625)	-	2.965.060
Total	234.670.680	257.691.487	(234.670.680)	-	257.691.487

(*) Por consolidación fiscal con Neinor Norte principalmente.

El saldo de la partida "Préstamos y créditos" al cierre de este ejercicio se corresponde con los saldos vivos al 31 de diciembre de 2019 derivados de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y el resto de compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, estas últimas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad; asimismo, en su caso, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad, que a veces utiliza los excedentes en otras sociedades del Grupo. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual. La distribución del saldo neto entre las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en virtud de este sistema es la siguiente:

	31.12.2019 (en Euros)				
	Saldos deudores			Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento	Créditos por IS	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento
Neinor Norte, S.L.U.	-	-	9.970.065	93.212.178	903.182
Neinor Península, S.L.U.	-	-	-	188.880.346	2.683.209
Neinor Sur, S.A.U.	167.022.788	3.009.885	-	-	-
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-	-	299.986	4.211
Promociones Neinor 2, S.L.U.	-	-	-	944.238	12.953
Promociones Neinor 3, S.L.U.	8.432.309	140.746	-	-	-
Promociones Neinor 4, S.L.U.	-	-	-	317.979	4.702
Promociones Neinor 5, S.L.	575.179	5.185	-	-	-
Total	176.030.276	3.155.816	9.970.065	283.654.727	3.608.257

	31.12.2018 (en Euros)				
	Saldo deudores			Saldo acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento	Créditos por IS	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento
Neinor Norte, S.L.U.	-	35.127	3.768.300	53.701.390	224.785
Neinor Península, S.L.U.	-	-	-	199.410.416	2.709.588
Neinor Sur, S.A.U.	244.389.260	3.423.248	-	-	-
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-	-	309.587	4.298
Promociones Neinor 2, S.L.U.	-	-	-	921.514	12.539
Promociones Neinor 3, S.L.U.	9.616.745	40.778	-	-	5.709
Promociones Neinor 4, S.L.U.	-	-	-	383.520	6.491
Promociones Neinor 5, S.L.	232.671	2.167	-	-	1.650
Total	254.238.676	3.501.320	3.768.300	254.726.427	2.965.060

b) Clientes empresas del Grupo

Saldo y transacciones a 31 de diciembre de 2019

	Euros	
	Cuentas por cobrar por servicios prestados	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	3.706.369	3.040.804
Neinor Península, S.L.U.	671.916	550.457
Neinor Sur, S.A.U.	7.662.678	6.230.964
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 2, S.L.U.	678	561
Promociones Neinor 3, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 4, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.	5.618	-
Total	12.047.259	9.822.786

Saldo y transacciones a 31 de diciembre de 2018

	Euros	
	Cuentas por cobrar por servicios prestados	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	5.549.416	4.575.000
Neinor Península, S.L.U.	869.652	720.945
Neinor Sur, S.A.U.	4.761.758	3.875.550
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 2, S.L.U.	823	689
Promociones Neinor 3, S.L.U.	101	-
Promociones Neinor 4, S.L.U.	5.690	4.765
Promociones Neinor 5, S.L.	6.539	4.766
Total	11.193.979	9.181.716

La Sociedad presta servicios de asesoramiento y gestión a otras entidades del Grupo. La Sociedad asume los costes del personal que se dedican a realizar tareas corporativas, así como cualquier otro coste relacionado con actividades o servicios corporativos. La facturación por estos conceptos al cierre del ejercicio 2019 asciende a 9.823 miles de euros (9.182 miles de euros al cierre del ejercicio 2018) (Nota 12).

Otros saldos y transacciones con partes vinculadas

Los saldos y transacciones que figuran en el pasivo del balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 con entidades vinculadas han sido los siguientes:

Saldos a 31 de diciembre de 2019

Entidad vinculada	Euros		
	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Proveedor	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	98.050.315
Total	-	-	98.050.315

Saldos a 31 de diciembre de 2018

Entidad vinculada	Euros		
	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Proveedor	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	41.335.678
Total	-	-	41.335.678

Transacciones al 31 de diciembre de 2019

Entidad vinculada	Euros		
	Gastos por prestación servicios	Gastos financieros	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	580	-	-
Total	580	-	-

Transacciones al 31 de diciembre de 2018

Entidad vinculada	Euros		
	Gastos por prestación servicios	Gastos financieros	Ingresos financieros
BDO Auditores, S.L.P.(*)	13.485	-	-
Banco Santander, S.A.	496	-	-
Total	13.981	-	-

(*) Hasta 20/11/2018, salida de Alberto Prieto del Consejo de Administración.

Información sobre riesgos financieros

El Grupo al que pertenece la Sociedad (Notas 1, 7 y 8) 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.

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.

Información cualitativa

Riesgo de crédito

La Sociedad tiene la práctica totalidad de su activo invertido en instrumentos de patrimonio en otras sociedades del Grupo o presenta préstamos financieros o de otra naturaleza a otras sociedades asimismo del mismo Grupo de sociedades. La recuperabilidad de los importes registrados en el epígrafe "Créditos a empresas del Grupo a corto plazo" del balance de situación adjunto, está vinculada a la evolución de la situación financiera del Grupo y en concreto de las requeridas por la actividad inmobiliaria. Respecto al riesgo de crédito fuera de Grupo, el mismo se encuentra concentrado en Kutxabank, en virtud del contrato de administración y gestión y comercialización de activos descritos en la Nota 1.

Riesgo de liquidez

El Grupo Neinor Homes 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.

Los Administradores de la Sociedad confían en que se dispondrá de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja tanto de la misma como de sus sociedades dependientes en el futuro. 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, las cuales está previsto que se financien con financiación ajena.

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra de la Sociedad resulta negativo en 32.534 miles de euros como consecuencia de la financiación neta recibida de sus participadas que asciende a 98.107 miles de euros (véase Nota 10). Esta situación se ha producido, entre otras razones, porque el grupo actúa de forma integrada y bajo una dirección común corporativa en Neinor Homes, S.A con lo que la generación y aplicación de recursos deben contemplarse considerando dicha premisa. Asimismo, las sociedades de Grupo Neinor Homes, controladas íntegramente por la Sociedad dominante, cuentan con reservas distribuibles disponibles por importe mínimo de 30 millones de euros al 31 de diciembre de 2019 (véase anexo I), estando previsto comenzar su distribución en el ejercicio 2020, lo cual, unido a los resultados del desarrollo del plan de negocio en sus participadas, permitiría restablecer el equilibrio financiero, así como los recursos que genera la propia sociedad por la actividad de servicing y los ingresos por servicios corporativos a sus participadas. El análisis de liquidez en todo caso ha de realizarse a nivel grupo ascendiendo el fondo de maniobra positivo del grupo a 803 millones de euros, si bien se corregiría hasta 160 millones de euros, considerando los activos y pasivos no realizables a corto plazo incluidos como corrientes y los saldos en efectivo no disponibles.

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. No se han contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene créditos, avales ni préstamos de los que sea titular y estén sin disponer excepto:

- Equity Swap Goldman Sachs: 50.666 miles de euros disponibles sobre el límite de 100.000 miles de euros.
- Línea crédito IVA multigrupo CaixaBank: no hay ningún importe dispuesto sobre el límite de 15.000 miles de euros.
- Línea factoring IVA multiempresa Kutxabank: no hay ningún importe dispuesto sobre el límite de 15.000 miles de euros.

Riesgo de tipo de interés

Las modificaciones de cien puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 495 miles de euros de mayor gasto financiero en el ejercicio 2019 (622 miles de euros en 2018).

11. Situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

La Sociedad tributa bajo el régimen de consolidación fiscal dentro del grupo de consolidación foral 02117BSC, formado desde el ejercicio 2017 por la Sociedad como Sociedad Dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación, no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponibles negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

Los Administradores de la Sociedad 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 Foral de los ejercicios abiertos a inspección.

b) Saldos corrientes con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Hacienda Pública deudora por IVA	2.945	1.954	-	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	-	213.220	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	9.224.143	9.307.554
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	3.675.681	2.836.871
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	832.299	949.170
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	200.674	139.547
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	-	-	2.664
Total	2.945	215.174	13.932.797	13.235.806

c) Conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	20.166.276		20.166.276
Diferencias permanentes			
Multas, sanciones, recargos	16.092	-	16.092
Diferencias temporales	1.711.653	(66.969)	1.644.684
Base imponible	21.894.021	(66.969)	21.827.052

31 de diciembre de 2018

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	14.255.211		14.255.211
Diferencias permanentes			
Multas, sanciones, recargos	49.822	-	49.822
Diferencias temporales	4.791.141	(3.256.363)	1.534.778
Base imponible	19.096.174	(3.256.363)	15.839.811

d) Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31.12.19	31.12.18
Resultado antes de impuestos	20.166.276	14.255.211
Diferencias permanentes	16.092	49.822
Diferencias temporales (*)	1.644.684	1.534.778
Base imponible fiscal previa	21.827.052	15.839.811
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	21.827.052	15.839.811
Tipo impositivo	24%	26%
Impuesto devengado	5.238.493	4.118.350
Activación de impuestos diferidos	(410.797)	(1.571.169)
Bajas de impuestos diferidos	1.298.358	-
Otros ajustes por Impuestos de Sociedades	(57.861)	-
Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades (Nota 10)	6.068.193	2.547.181

Los ajustes por diferencias temporarias se corresponden, principalmente, con la dotación remuneración variable pendiente de pago al 31 de diciembre de 2019 por importe de 1.152.510 euros.

Como hemos comentado anteriormente, la Sociedad encabeza el Grupo Fiscal número 02117BSC, cuya conciliación entre el resultado contable y la cuenta a pagar por impuesto sobre sociedades es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	Grupo 02117BSC	
Resultado Agregado antes de Impuestos Beneficio/ (Pérdida)	46.099	37.447
Diferencias permanentes	24	51
Diferencias temporales	966	4.931
Compensación BIN pre consol	-	(1.435)
Base imponible fiscal previa	47.089	40.994
Compensación BIN	-	(2.340)
Base imponible fiscal	47.089	38.654
Tipo impositivo	24%	26%
Impuesto devengado	11.301	10.050
Retenciones y pagos a cuenta	(2.077)	(742)
Cuenta por pagar por impuesto de sociedades	9.224	9.308

La cuenta por pagar correspondiente a Neinor Homes, S.A. asciende a 3.161.268 euros, correspondiendo a Neinor Norte, S.L.U. una cuenta por pagar por importe de 6.062.875 euros a 31 de diciembre de 2019 y ascendiendo el importe pendiente de pago de esta sociedad a Neinor Homes, S.A. a 9.970.065 euros.

e) Impuestos diferidos registrados

Hasta el ejercicio 2018, la Sociedad no registraba los activos por impuestos diferidos ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad, el entorno económico general generaba aún cierta incertidumbre ante la ausencia de consolidación de tendencias sectoriales, de modo que, su recuperabilidad no se encontraba razonablemente asegurada.

Durante el ejercicio 2018, se realizó una revaluación y se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación de

estas diferencias temporarias, considerándose para ello que se consiguió obtener un resultado de explotación positivo, fruto de que se está cumpliendo con el presupuesto elaborado a nivel Grupo durante el ejercicio anterior y existe visibilidad por los ritmos de comercialización de las promociones desarrolladas en el conjunto del grupo fiscal foral.

El movimiento de los activos por impuesto diferido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	31.12.18	Adiciones	Retiros	Otros movimientos	31.12.19
Impuestos diferidos de activo	1.571.169	410.797	(1.298.358)	-	683.608
Total impuestos diferidos de activo	1.571.169	410.797	(1.298.358)	-	683.608

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cuenta con impuestos anticipados registrados por importe de 2.848 mil euros (en base) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados por gastos de personal no deducibles al cierre del ejercicio asociados a planes de incentivos.

f) Otras cuestiones de relevancia fiscal

En el Territorio Histórico de Bizkaia durante el ejercicio 2018 se modificó la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018. Los cambios más relevantes han sido los siguientes:

- Se ha incrementado el límite cuantitativo a la compensación de bases imponibles negativas al 50% de la base imponible, si bien se amplía el plazo de compensación a 30 años (actualmente, es de 15 años). Estas limitaciones resultarán de aplicación a partir de 2018, incluso sobre las bases imponibles negativas pendientes de aplicar generadas en ejercicios anteriores a la entrada en vigor de la Reforma.
- Se reduce el tipo impositivo del 26% (transitorio en 2018) al 24%.
- Se introduce la obligación de efectuar un pago anticipado del 5% de la base imponible del ejercicio anterior.
- Se incrementa el pago mínimo del 15% (transitorio en 2018) al 17% sobre la base imponible previa.

12. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

En el contexto de la operación descrita en la Nota 1, 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. en relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, habiéndose devengado un ingreso durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 de 32.138 y 31.172 miles de euros respectivamente.

La Sociedad ha obtenido asimismo ingresos por importe de 9.822 miles de euros (9.182 miles de euros en 2018) en concepto de gastos de servicios corporativos que, como cabecera del Grupo, repercute al resto de participadas; dicho importe se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2019 (Nota 10).

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

b) Gastos de personal

El desglose del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (Nota 8.c y 8.c):

	Euros	
	31.12.19	31.12.18
Sueldos, salarios y asimilados (*)	7.682.218	10.621.264
Seguridad Social	1.092.898	888.661
Otros gastos sociales	30.473	153.525
Total	8.805.589	11.663.450

(*) Incluyen gastos relativos a planes de incentivos (véanse Notas 4.I y 8)

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdida y ganancias del ejercicio 2019 adjunta incluye un importe de 492 miles de euros correspondiente a planes de incentivos (4.343 miles de euros en el ejercicio 2018) (Nota 4.I).

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	33	33
Administrativos	7	22
Total	40	55

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	33	43
Administrativos	1	4
Total	34	47

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	35	35
Administrativos	8	20
Total	43	55

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	41	53
Administrativos	2	4
Total	43	57

Al 31 de diciembre de 2019, el número de personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 (2 personas a 31 de diciembre de 2018).

c) Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.19	31.12.18
Arrendamientos y cánones	53.281	70.334
Reparaciones y conservación	763.274	524.449
Servicios de profesionales independientes	7.257.176	8.772.970
Transportes	2.430	4.493
Primas de seguros	187.478	220.360
Servicios bancarios y similares	10.158	11.383
Publicidad y comercialización	609.040	1.005.961
Suministros	946	581
Otros servicios exteriores	1.312.836	1.225.777
Total	10.196.619	11.836.308

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, entre otros gastos (véase Nota 10), las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros ingresos de intermediarios y gastos de tasaciones y valoraciones con relación a las ventas intermediadas por los mismos, en relación a los activos gestionados del contrato de Servicing, y cuyo importe asciende a 4.422 miles de euros (5.469 miles de euros en 2018) (Notas 1 y 12.a).

13. Otra información

a) 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 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	50	42
Ratio de operaciones pagadas	52	51
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	12
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	15.237	16.214
Total pagos pendientes	1.276	4.709

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.

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 2019 y de 31 de diciembre de 2018, 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 60 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

b) Información legal relativa al Consejo de Administración y Alta dirección

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 los Administradores de la Sociedad no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenecían hasta la fecha de salida a Bolsa (Neinor Holdings, S.L.U.), operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio actual y el anterior los Administradores de la Sociedad, 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, 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 no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones a los Administradores

Al 31 de diciembre de 2019 los Administradores de la Sociedad, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (una persona) (Nota 4.k), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administradores por importe de 1.346 miles de euros, así como otras retribuciones (véase Nota 4.l) por importe de 80 miles de euros (1.902 y 2.505 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 492 miles de euros (3.134 miles de euros en 2018) en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados (véanse Notas 8 y 12).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 10.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste asciende a 64.751 euros (62.629 euros en 2018).

La Sociedad 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 no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de sus Administradores, ni existen otros compromisos contraídos con Administradores, anteriores o actuales.

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones

asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (una persona), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2019			31.12.2018		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.19)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2019	31.12.2018						
8	8	1.659	1.065	2.724	1.340	601	1.941

La Sociedad 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 postcontractual en caso de terminación de los contratos, si bien se estima que estos compromisos no son significativos en relación a las presentes cuentas anuales.

c) Garantías comprometidas con terceros y otras sociedades del Grupo o vinculadas

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad es garante de las demás Sociedades del Grupo en diversos préstamos y líneas de crédito, tanto individual como conjuntamente con alguna de sus participadas, según se detalla a continuación, agrupadas por entidades de crédito:

Entidad de crédito	Euros	
	Límite concedido	Importe dispuesto
Banco Santander, S.A.	17.690.270	17.690.270
Banco de Sabadell, S.A.	60.837.052	17.029.996
Kutxabank/Cajasur	109.951.390	49.370.046
BBVA	3.560.000	3.560.000
CaixaBank	15.000.000	-
Bankinter, S.A.	55.004.000	13.478.149
Total	262.042.712	101.128.461

Adicionalmente, el contrato de financiación suscrito con Deutsche Bank ha supuesto la entrega de derechos reales de prenda sobre las participaciones de la sociedad en Neinor Norte, S.L.U, Neinor Península, S.L.U y Neinor Sur, S.A.U (Nota 7 y 9).

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene prestados avales por valor de 168.586 miles de euros (148.035 miles de euros en 2018) conjuntamente con el resto de sociedades del Grupo, de los que 38.860 miles de euros (35.382 miles de euros en 2018) se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos Ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones.

d) Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas individuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han ascendido a 20 miles de euros (15 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 66 miles de euros (70 miles de euros en el ejercicio 2018).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por 41 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (23 miles de euros durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2018).

14. Hechos posteriores

Con fecha 29 de enero de 2020 se ha suscrito un contrato de novación con Deutsche Bank sobre el contrato suscrito en abril de 2019, ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien éste podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros y aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplan condiciones similares a las previstas en el contrato original (Nota 9). A este respecto, el Grupo ha amortizado anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con unos de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022.

Durante la reunión de aprobación de las presentes cuentas anuales, está previsto que el Grupo analice la mejor alternativa para el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas propias a partir del actual banco de suelo y en todo caso limitado, inicialmente, a un máximo de entre 600 y 1.200 viviendas, no existiendo efectos derivados de esta decisión que puedan afectar a la valoración contable actual de los activos pertenecientes a las sociedades participadas. A este respecto, la toma de decisiones en firme siempre estará condicionada a la protección de la actual valoración de los activos, llevada a cabo bajo la hipótesis del desarrollo de las promociones inmobiliarias para su venta. El principal objetivo del Grupo sigue siendo la venta a terceros de activos residenciales a través de la actividad promotora contemplada en el actual plan de negocio.

Es intención de los Administradores de la Sociedad proponer a la Junta General de Accionistas el reparto de dividendos por importe de 40 millones de euros, de los que 39.247 miles de euros serían con cargo a la prima de emisión y el resto, 753 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición.

El Grupo aprobará a la fecha de formulación de estas cuentas anuales un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estima oscilará en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, relacionado con el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 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, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento 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. 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 nº de días hábiles previos al inicio y el fin del periodo de medición del plan.

Entre el 1 de enero del 2020 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

"Empresas del Grupo"

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/19	31/12/18		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 4, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.	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.	Córdoba	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades participadas directa e indirectamente se ofrecen a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2019 (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	-	14.398	-	19.682	704	269.875
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(48)	(7)	-	305
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(51)	(22)	-	977
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(198)	(799)	2.500	2.353
Promociones Neinor 4, S.L.U.	2.981	-	627	-	(18)	-	3.590
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	619	-	(279)	-	6.582
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(44.076)	(18.508)	765	496.717
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	29.110	-	49.675	15	237.781

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2018 (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	-	911	(6.040)	19.527	292	249.781
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(38)	(9)	-	313
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(37)	(14)	-	999
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	-	(198)	-	652
Promociones Neinor 4, S.L.U.	2.981	-	592	(37)	72	-	3.608
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	589	-	30	-	6.861
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(25.620)	(18.456)	354	514.814
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	657	(7.087)	35.540	4	188.095

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Neinor Homes, S.A.

1. Estructura organizativa y funcionamiento

La Sociedad Neinor Homes, S.A. 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 posterior 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 (Bizkaia), 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.

Neinor Homes, S.A. y subsidiarias (en adelante, el Grupo) 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.

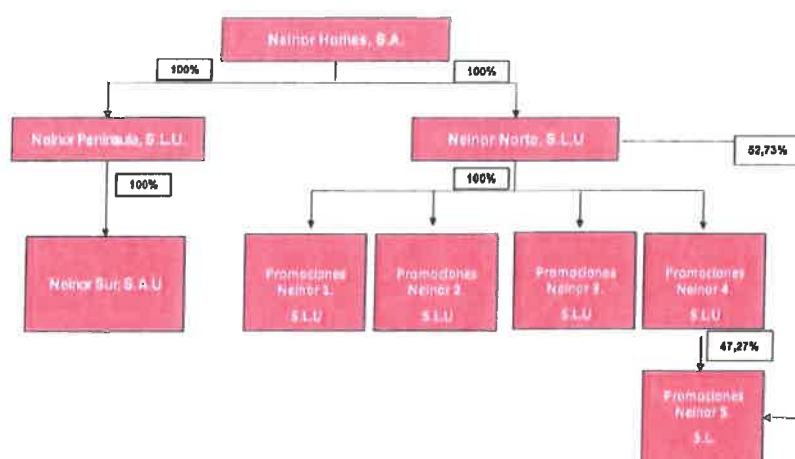
A fecha 1 de enero de 2015, y en el marco de la Operación Lion ("la Transacción"), se transfirió a las sociedades del Grupo Neinor Homes todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar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

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



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español, y principalmente, a través de 3 líneas de negocio:

A) Línea de negocio "Development":

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

La cartera de suelo de la compañía está conformada por más de 190 promociones con 12.000 unidades edificables. Esta cartera está distribuida principalmente en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

B) Línea de negocio "Legacy":

Actividad consistente en la desinversión de los activos no estratégicos adquiridos en la Transacción.

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

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. Este contrato de "servicing" tiene una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de 1 año.

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.

A nivel de estructura organizativa, la Sociedad tiene un Consejo de Administración y tres comisiones: Comisión de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y Comisión de Inversiones Inmobiliarias (Land Investment Committee).

Durante 2019 se han reunido en 13 ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y las Comisiones que se han producido durante 2019:

- a- Convocatoria de la Junta General de Accionistas
- b- Plan de negocio 2020-2024
- c- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2019
- d- Plan anual de trabajo de la CAC y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones para el 2020
- e- Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus
- f- Reelección de los auditores de cuentas
- g- Modificación de la composición de las tres Comisiones
- h- Cuentas Anuales e Informe de Gestión



- i- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados
- j- Aplicación del resultado del 2018 y 2019
- k- Revisión de la negociación con acciones propias de la Sociedad
- l- Presentación y revisión de la metodología de valoración de activos
- m- Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2019 y programa previsto para 2020
- n- Actualización del Reglamento Interno de conducta
- o- Estrategia y análisis de nuevas líneas de negocio
- p- Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones
- q- Memoria de Responsabilidad Social Corporativa 2018 y Plan de RSC 2019
- r- Informe de independencia de los auditores externos
- s- Informe de la evaluación del Consejo y sus comisiones
- t- Informe Anual de Gobierno Corporativo 2019
- u- Informe Anual de Remuneraciones 2019
- v- Informe de actividades de Auditoría Interna 2019 y Plan Anual 2020
- w- Informe de conflictos de interés y operaciones vinculadas y análisis de distintas operaciones
- x- Aprobación de operaciones de financiación y refinanciación
- y- Informe de Actividades de Cumplimiento 2020
- z- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC
- aa- Análisis del Plan con inversores y valoración de la acción
- bb- Supervisión del SCIIF
- cc- Informe de Auditoría de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo
- dd- Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos

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

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

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

En la actualidad, en el modelo se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIIF,

prevención de la reponsabilidad 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, compuesta por las áreas de Auditoría Interna, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Riesgos, Responsabilidad Social Corporativa y Calidad, 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 2019, la Sociedad ha registrado unos ingresos de 41.960 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2019 alcanza 1.213.937 miles de euros, el patrimonio neto 857.838 miles de euros, y el pasivo a corto plazo 356.100 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Los ingresos principales de la Sociedad provienen del Servicing, y se derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1,45Bn€ de activos gestionados (20.709 miles de euros, 64%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 221M€ (10.338 miles de euros, 32%), y otros ingresos (1.145 miles de euros, 4%).

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2019 ha alcanzado 14.098 miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre 2019 alcanza 356.100 miles de euros que, comparado con los 325.493 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, supone un incremento de 30.607 miles de euros.

El pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 alcanza 356.100 miles de euros que, comparado con 323.792 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, representa un incremento de 32.308 miles de euros.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

Tal y como se detalla en los estados financieros, dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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, la Sociedad no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

A 31 de diciembre de 2019 el número medio de personas empleadas en la Sociedad ha sido de 95 personas. La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al 31 de diciembre es la siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	33	33	70	53	41	94
Administrativos	22	7	28	4	2	6
Total	55	40	98	57	43	100

4. Liquidez y recursos de capital

La Nota 10 de la memoria recoge la política de gestión del capital y de riego de liquidez.

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

En el ejercicio 2019 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo.

Adicionalmente a dicha financiación, la perspectiva es la de formalizar financiación de tipo promotor que sufrague 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 una posible refinanciación y/o emisión de bonos 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. Información sobre periodo medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	50	42
Ratio de operaciones pagadas	52	51
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	12
	Miles de euros	Miles de euros
Total de pagos realizados	15.237	16.214
Total de pagos pendientes	1.276	4.709

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

6. Principales riesgos e incertidumbres

La Sociedad 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 ha 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.

7. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 29 de enero de 2020 se ha suscrito un contrato de novación con Deutsche Bank sobre el contrato suscrito en abril de 2019, ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien éste podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros y aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplan condiciones similares a las previstas en el contrato original (Nota 9). A este respecto, el Grupo prevé amortizar anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros durante los próximos meses, cumpliéndose así con unos de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022.

Durante la reunión de aprobación de las presentes cuentas anuales, está previsto que el Grupo analice la mejor alternativa para el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas propias a partir del actual banco de suelo y en todo caso limitado, inicialmente, a un máximo de entre 600 y 1.200 viviendas, no existiendo efectos derivados de esta decisión que puedan afectar a la valoración contable actual de los activos pertenecientes a las sociedades participadas. A este respecto, la toma de decisiones en firme siempre estará condicionada a la protección de la actual valoración de los activos, llevada a cabo bajo la hipótesis del desarrollo de las promociones inmobiliarias para su venta. El principal objetivo del Grupo sigue siendo la venta a terceros de activos residenciales a través de la actividad promotora contemplada en el actual plan de negocio.

Es intención de los Administradores de la Sociedad proponer a la Junta General de Accionistas el reparto de dividendos por importe de 40 millones de euros, de los que 39.247 miles de euros serían con cargo a la prima de emisión y el resto, 753 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición.

El Grupo aprobará a la fecha de formulación de estas cuentas anuales un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estima oscilará en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, relacionado con el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 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, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento 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. 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 nº de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan.

Entre el 1 de enero del 2020 y la fecha de formulación de las presentes cuantas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales ni en la información contenida en las mismas.

8. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2020

Las grandes líneas de actuación de la Sociedad para 2020 se centran en:
Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerró diciembre 2019, 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 2020, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Legacy"

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en el ejercicio 2020.
- Los ingresos provenientes de esta desinversión se destinarán



principalmente a financiar la línea de negocio Development.

Línea de negocio "Servicing"

- Mantener el nivel de satisfacción del cliente.
- Cumplimiento de los KPIs establecidos entre las partes, principalmente a nivel de entrada de nuevos activos bajo gestión, gestión administrativa de los activos inmobiliarios, puesta en comercialización y venta de los mismos.

9. Actividades de I+D+i

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

10. Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad está compuesto por 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2019 figuran acciones propias en el balance por un importe de 51.191 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2019 es de 4.671.296 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 11,04 euros.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración Neinor Homes, S.A. en su reunión de fecha 26 de febrero de 2020 formuló las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, que incluyen el Balance de Situación, la Cuenta de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria.

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

Madrid, a 26 de febrero de 2020



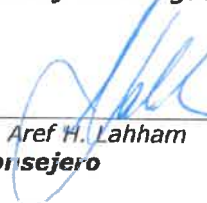
D. Ricardo Martí Fluxá
Presidente del Consejo



D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara
Consejero Delegado



D. Jorge Cepa
Consejero



D. Aref H. Lahham
Consejero



Dª. Anna M. Birulés Bertran
Consejero



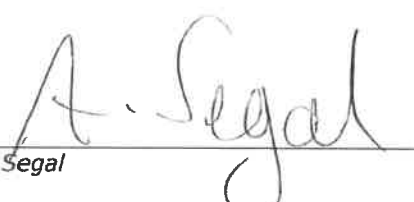
D. Van J. Stults
Consejero



D. Alfonso Rodés Vilà
Consejero



D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola
Consejero



D. Andreas Segal
Consejero