Neinor Península, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Informe de Auditoría

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

Deloitte, S.L.
Ercilla, 24
48011 Bilbao
España

Tel: +34 944 44 70 00
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al socio único de Neinor Península, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Neinor Península, S.L. (Sociedad Unipersonal) (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 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F.: B-79104469.
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Valoración de existencias inmobiliarias "development"

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos clasificados como "development", cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a 178 millones de euros.

La Sociedad valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad semestral.

La determinación del valor de mercado de las existencias inmobiliarias para su posterior comparación con el coste y valoración al menor de ambos valores constituye un aspecto relevante de nuestra auditoría, dado que el método residual dinámico, que es el método de valoración generalmente aplicado a estos activos, requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo. Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Por todo lo anterior, hemos considerado este aspecto como relevante en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Para la determinación del valor recuperable de los activos y que éste no sea inferior a su importe en libros, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por su socio único Neinor Homes, S.A. para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias "development", 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 el socio único Neinor Homes, S.A., 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 individuales, en bases selectivas, que los inputs técnicos utilizados por el valorador resultan conformes a las características urbanísticas de los activos valorados.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.f y 8 de las cuentas anuales adjuntas.

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

Valoración de las participaciones mantenidas en empresas del Grupo

Descripción

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

La valoración de esta participación 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 la sociedad participada (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 para determinar el valor de mercado de sus activos inmobiliarios con periodicidad semestral, al objeto de determinar las plusvalías tácitas asociadas a las sociedad participad.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 183 millones de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implantación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de evaluación del deterioro de las participaciones mantenidas en la sociedad del grupo, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Dado el objeto social de esta participada, 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 podrían ponerse de manifiesto en esta participada.

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", 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 Neinor Homes, S.A., 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 5 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 la sociedad del grupo ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Ocurrencia en el reconocimiento de ingresos de activos inmobiliarios

Descripción

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

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

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

Por este motivo hemos considerado este aspecto como relevante en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4, 8 y 15.a de las cuentas anuales adjuntas

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del administrador único 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 el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión 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. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación 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 en el párrafo anterior, 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 del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

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

26 de febrero de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 03/20/01442
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
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 el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Notas 1 a 4)

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**184.953**	**185.311**
Inmovilizado intangible		**-**	**6**
Inmovilizado material	5	**1.562**	**1.612**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.562	1.612
Inversiones inmobiliarias	6	**9**	**341**
Construcciones		9	341
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	7	**183.211**	**183.211**
Instrumentos de patrimonio		183.211	183.211
Inversiones a largo plazo		**171**	**141**
Otros activos financieros		171	141
ACTIVO CORRIENTE		**391.082**	**415.764**
Existencias	8	**190.840**	**205.308**
Terrenos y solares		139.207	137.432
Promociones en curso y edificios terminados		47.080	59.991
Anticipo proveedores		4.553	7.885
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**4.495**	**7.499**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.245	957
Deudores varios		1.322	1.069
Personal		3	7
Activos por impuesto corriente		1.294	1.014
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	631	4.452
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	7	**191.564**	**202.120**
Créditos a empresas del Grupo		191.564	202.120
Inversiones financieras a corto plazo		**1.967**	**2**
Fianzas constituidas a corto plazo	10	1.967	2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**2.216**	**835**
Tesorería		2.216	835
TOTAL ACTIVO		**576.035**	**601.075**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018 (*)
PATRIMONIO NETO	10	**496.717**	**514.814**
FONDOS PROPIOS-		**496.717**	**514.814**
Capital		**558.422**	**558.422**
Reservas		**114**	**114**
Otras reservas		114	114
Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(44.076)**	**(25.620)**
Otras aportaciones de socios		**765**	**354**
Resultado del ejercicio		**(18.508)**	**(18.456)**
PASIVO NO CORRIENTE		**-**	**17**
Deudas a largo plazo		-	**17**
Otras pasivos financieros	12	-	17
PASIVO CORRIENTE		**79.318**	**86.244**
Provisiones a corto plazo	11	**1.843**	**2.656**
Deudas a corto plazo	12	**25.615**	**33.051**
Deudas con entidades de crédito		25.612	33.041
Otros pasivos financieros		3	10
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**51.860**	**50.537**
Proveedores	13	42.229	40.131
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	17	682	877
Acreedores varios		2.007	1.441
Personal		1.159	578
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	3.820	4.511
Anticipos de clientes	8	1.963	2.999
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**576.035**	**601.075**

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2019.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.2019	Ejercicio 31.12.2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		**25.434**	**27.035**
Ventas	15.a	25.402	26.955
Prestación de servicios	6	32	80
Variacion de existencias de produtos terminados y en curso de fabricacion	15.b	**(26.486)**	**(4.845)**
Aprovisionamientos	8 y 15.b	**(3.832)**	**(19.985)**
Consumo de mercaderías		3.590	(19.592)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles		(7.422)	(393)
Transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias	**8**	-	**(272)**
Otros ingresos de explotación		**47**	**413**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		47	413
Gastos de personal	15.c	**(6.920)**	**(5.650)**
Sueldos, salarios y asimilados		(5.557)	(4.517)
Cargas sociales		(1.363)	(1.133)
Otros gastos de explotación		**(8.324)**	**(13.175)**
Servicios exteriores	15.d	(5.990)	(7.358)
Tributos	11	(2.260)	(5.458)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(34)	(360)
Otros gastos corrientes		(40)	-
Amortización del inmovilizado	5 y 6	**(223)**	**(143)**
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	5 y 6	**116**	**10**
Otros resultados		-	**(411)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(20.188)**	**(17.023)**
Ingresos financieros		**3.313**	**3.852**
De deudas con empresas del Grupo y asociadas	7	3.313	3.852
Gastos financieros		**(1.633)**	**(2.013)**
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
Por deudas con terceros		(1.731)	(2.035)
Incorporación a existencias de gastos financieros		98	22
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	-	-
RESULTADO FINANCIERO		**1.680**	**1.839**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(18.508)**	**(15.184)**
Impuestos sobre beneficios	14	-	(3.272)
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(18.508)**	**(18.456)**

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 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 PENÍNSULA, S.L.U.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 31.12.2019	Ejercicio 31.12.2018 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(18.508)	(18.456)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I)	(18.508)	(18.456)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)

(Miles de Euros)

	Capital	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIAL AL 31.12.17(*)	**558.422**	**(6.294)**	**135**	**(19.212)**	**533.051**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(18.456)	(18.456)
Operaciones con accionistas					-
- Otras operaciones	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	(19.212)	-	19.212	-
Otros movimientos	-	-	219	-	219
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 31.12.18 (*)	**558.422**	**(25.506)**	**354**	**(18.456)**	**514.814**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(18.508)	(18.508)
Operaciones con accionistas					
- Otras operaciones	-	-	-	-	-
Distribución del resultado de 31.12.18	-	(18.456)	-	18.456	-
Otros movimientos	-	-	411	-	411
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 31.12.19	**558.422**	**(43.962)**	**765**	**(18.508)**	**496.717**

(*) Presentado únicamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

B

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.2019	Ejercicio 31.12.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(8)**	**(36.010)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(18.508)**	**(15.184)**
Ajustes al resultado:		**5.447**	**1.583**
- Amortización del inmovilizado	5 y 6	223	143
- Correcciones valorativas por deterioro	8	7.422	2.846
- Variación de provisiones	11	(813)	224
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5 y 6	(116)	(10)
- Ingresos financieros		(3.313)	(3.852)
- Gastos financieros		1.633	2.013
- Plan de incentivos		411	219
Cambios en el capital corriente		**11.275**	**(24.248)**
- Existencias	8	7.046	(55.564)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2.906	(3.835)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.323	35.151
- Otros pasivos corrientes		-	-
- Otros pasivos no corrientes		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**1.778**	**1.839**
- Pago intereses		(1.633)	(2.013)
- Cobro intereses		3.313	3.852
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		98	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**8.825**	**26.659**
Pagos por inversiones		**(193.741)**	**(203.176)**
- Empresas del Grupo y asociadas	7	(191.564)	(202.120)
- Inmovilizado material	5	(166)	(1.054)
- Otros activos y pasivos financieros		(2.011)	(2)
Cobros por desinversiones		**202.566**	**229.835**
- Empresas del Grupo y asociadas		202.120	229.728
- Inversiones inmobiliarias	6	446	107
- Otros activos y pasivos financieros		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(7.436)**	**8.372**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(7.436)**	**8.372**
- Emisión de deudas con entidades de crédito	12	921	8.375
- Emisión de otras deudas		-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(8.350)	(1)
- Pasivos financieros		(7)	(2)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**1.381**	**(979)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		835	1.814
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.216	835

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de fujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

B

Neinor Península, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Objeto Social

La sociedad Neinor Península, S.L.U. (en adelante, la Sociedad) se constituyó bajo la denominación de Perímetro Hegoalde, S.L.U. el 19 de diciembre de 2014 mediante la aportación no dineraria de activos inmobiliarios por parte de las sociedades pertenecientes al Grupo Kutxabank Neinor Ibérica, S.A.U., Neinor Ibérica Inversiones, S.A.U. y Compañía Promotora y de Comercio del Estrecho, S.L.U. Con fecha 26 de diciembre de 2014, estas sociedades suscribieron y desembolsaron íntegramente la ampliación de capital de la sociedad igualmente de nueva creación Lion Assets Holding Company, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Homes, S.A.) mediante la aportación no dineraria, entre otras, de la totalidad de las participaciones que ostentaban de la Sociedad en virtud de la ampliación de capital descrita anteriormente, de forma que Neinor Homes, S.A. pasó a ser el socio único de la misma. Con fecha 31 de diciembre de 2014, las mencionadas sociedades vendieron la totalidad de sus participaciones sociales en Neinor Homes, S.A. a Kutxabank, S.A. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2014 Neinor Península, S.L.U. formaba parte del Grupo Kutxabank. El valor atribuido a los elementos aportados en virtud de las mencionadas aportaciones no dinerarias se correspondió con el valor neto contable por el que los mismos se encontraban registrados en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor (Notas 4.a, 4.b, 4.d y 4.e).

Con fecha 14 de mayo de 2015 se modificó la denominación social de la Sociedad por la de Neinor Península, S.L.U. y se trasladó su domicilio social del Edificio Asúa, Parque de Actividades Económicas Asuaran, Erandio (Vizcaya) a la Avenida Brillante, 136 (Córdoba). Con fecha 25 de noviembre de 2019 el Administrador Único de la Sociedad acordó el traslado del domicilio social a Paseo de Castellana 20, Madrid.

Las oficinas en que la Sociedad desarrolla su actividad son alquiladas (Nota 5).

La Sociedad tiene por objeto social la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, pudiendo desarrollar la misma, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo.

La constitución de la Sociedad y el resto de operaciones societarias descritas anteriormente se produjeron 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. Esta compraventa de activos inmobiliarios 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., una vez cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa firmado entre las partes con fecha 18 de diciembre de 2014.

La Sociedad, por tanto, formó parte del Grupo Kutxabank hasta el 14 de mayo de 2015 (Notas 10 y 16), momento a partir del cual la misma se integró en el grupo encabezado por la sociedad Neinor Holdings, S.L.U. Esta sociedad estaba participada al 100% por la sociedad luxemburguesa LSREF3 Lion Investments, S.à.r.l., participada a su vez por Lone Star Funds. (Nota 10).

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad es unipersonal estando inscrita como tal en el Registro Mercantil. Los contratos y garantías con su Socio Único se desglosan en las Notas 7 y 16.

Adicionalmente, y en el marco de esta operación, con fecha 1 de enero de 2015 se transfirió a las distintas sociedades del Grupo Neinor Homes, entre las que se encuentra la Sociedad, 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. Este contrato tiene una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. El contrato podrá ser objeto de cancelación anticipada en una serie de supuestos ligados a cambio de control del adjudicatario del contrato a un competidor de Kutxabank, negligencia en la prestación del servicio 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. A 31 de diciembre de 2019, había 25 personas del Grupo adscritas a la prestación de estos servicios de forma directa (25 personas en 2018).

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones del Socio Único, Neinor Homes, S.A., en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Este hecho tuvo lugar el 29 de marzo de 2017.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 fueron formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad el 26 de febrero de 2020.

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 la Sociedad.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-*

Estas cuentas anuales se han formulado por el administrador único 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, 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, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el administrador único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por el Socio Único con fecha 3 de abril de 2019.

c) *Principios contables no obligatorios aplicados-*

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el administrador único ha 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) *Comparación de la información-*

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

e) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-*

En la elaboración de las cuentas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos 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, 6, 7 y 8).
- La evaluación del valor recuperable de sus inversiones financieras en sociedades participadas (Nota 7).
- La vida útil de determinados activos (Notas 5 y 6).
- El cálculo de determinadas provisiones y la evaluación de contingencias (Nota 11).
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible sobre los hechos analizados, tanto al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 como en la fecha de formulación de estas cuentas anuales, 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.

f) *Agrupación de partidas-*

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del 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 finalizado 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 a 31 de diciembre de 2018.

i) Cuentas anuales consolidadas-

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2019, es cabecera de un grupo de sociedades (Nota 7). Sin embargo, la Sociedad está dispensada de formular cuentas anuales consolidadas al integrarse el Grupo en la consolidación de un grupo superior encabezado por Neinor Homes, S.A. (Notas 1 y 10), el cual ha formulado las correspondientes cuentas anuales consolidadas del ejercicio a 31 de diciembre de 2019 con fecha 26 de febrero de 2020.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que el administrador someterá a la aprobación del Socio Único es la de distribuir la totalidad del resultado del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 el 31 de diciembre de 2018 adjuntas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material-

Los activos del inmovilizado material se reconocen inicialmente por su coste de adquisición/aportación (Nota 1) 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 dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales 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
Sistema de amortización lineal:	
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos proceso de información	25%
Otro inmovilizado material	10%

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 éstas son más cortas, 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 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, 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) *Inversiones inmobiliarias-*

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición/valor de aportación (Nota 1) o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiere.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación de o a inversiones inmobiliarias. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias o bien por el comienzo de un desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, en cuyo caso se ameritaría la transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias. Cuando la Sociedad decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación. Por otro lado, si se decidiera un desarrollo inmobiliario para su posterior explotación vía arrendamiento, el activo permanecería así clasificado como inversión inmobiliaria durante el citado desarrollo. Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los costes de ampliación, modernización o mejora 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 se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza dichos activos, siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje Anual
Construcciones	2%

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a calcular el valor recuperable de dichos activos con base a la descrito en la Nota 4.e no difiriendo significativamente el valor de mercado de dichos activos de sus valores netos contables.

*c) **Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles-***

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

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

Los criterios empleados en la valoración para los inmuebles aún no alquilados son los explicados en la Nota 4.f para las existencias. Por su parte, en caso de activos inmobiliarios alquilados, la Sociedad emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizados las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el yield empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos.

*d) **Arrendamientos-***

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) *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 venta de bienes o 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).

Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta, al ser

reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa.

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 toman 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 (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

En este sentido, tal y como se indica en la Nota 7, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de una sociedad. Dado que la sociedad en la que participa está dedicada, a su vez al desarrollo de actividades inmobiliarias, la determinación, en su caso, de las plusvalías o minusvalías tácitas se ha realizado en base a estudios externos o internos para cada uno de los suelos, de acuerdo a lo explicado en la Nota 4.f.

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 del administrador único 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 deberá aplicar 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 registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 aquellos 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 concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes.

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.

f) Existencias-

La actividad de la Sociedad se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (Nota 1) a partir de suelo finalista (la Sociedad no desarrolla la cadena de valor del suelo), distinguiéndose los resultados generados por aquellos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquellos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo "Legacy").

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio.

2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.

3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado i) de esta misma Nota), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. El importe activado de gastos financieros en 2019 ha ascendido a 98 miles de euros y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el resultado financiero, correspondiendo a gastos asociados a promociones en curso (véase Nota 4.i)

La Sociedad sigue el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Las existencias incorporadas 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 existencias se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor.

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

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

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

los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.e se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2019 la totalidad de sus activos clasificados como "Development" han sido objeto de valoración por un experto independiente, igual que a 31 de diciembre de 2018 habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, ajustado en algún caso en tolerancias de un cinco por ciento, sin que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos "Legacy" han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología en las valoraciones de los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

Activos Development-

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

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en las 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 y gastos previstos asociados durante el plazo previsto de realización del activo, excepto 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 legacy han sido las siguientes:

- Se encuentran asegurados y se cubren todos los riesgos sobre posibles reposiciones a nuevo, encontrándose en una situación tanto física como de funcionamiento adecuada para su utilización a fecha actual.

- No se encuentran en procesos judiciales, disputas, desalojos de inquilinos con o sin contrato o reclamaciones pendientes de cualquier tipo, que supongan un efecto significativo a efectos de las cuentas anuales.

g) Impuestos sobre Beneficios-

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 (Nota 19).

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 el 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 devengo.

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad y el control de éstos han sido transferidos. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro final del precio.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que se haya cobrado una parte sustancial del precio (cercana al 50%) o la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha.

En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento.

La Sociedad puede realizar compras de suelo sujetas a condiciones resolutorias o suspensivas. En caso de la existencia de condiciones suspensivas, el perfeccionamiento del contrato se produce en el momento de la condición establecida, momento a partir del cual empieza a ser efectivo el contrato. Las cantidades satisfechas en el contexto de contratos bajo condición suspensiva se registran como Anticipos a proveedores y como tales están sujetos a la norma de valoración de los créditos comerciales. En el caso de existencia de condiciones resolutorias, el cumplimiento de la condición marca la extinción de los efectos del contrato, de modo que la Sociedad realiza una evaluación de la probabilidad asociada a la condición y de quién depende la consecución de la condición, a efectos de registrar los derechos y las obligaciones asociadas al contrato en el tiempo y asimismo se atiende al control de facto sobre el activo.

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

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

Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2019 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 8 miles de euros (3 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) registrado bajo el epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen de acuerdo con su porcentaje o grado de realización en la fecha de cierre del ejercicio, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibidos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

i) Costes por intereses-

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, siempre que se correspondan a períodos en los que tiene lugar de modo efectivo un desarrollo de los mismos (sin incluir períodos de inactividad) y hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la

inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 98 miles de euros (Nota 8) correspondientes principalmente a la promoción en curso de Vía Homes y de Alborada Homes.

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

j) Provisiones y contingencias-

El administrador único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia 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.

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o, en su caso, por la no ocurrencia de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la empresa.

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, salvo los que se detallan en la Nota 11.

k) 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 por este concepto.

*l) **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 significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Asimismo, la Sociedad no ha realizado ninguna transacción con relación a derechos de emisión de gases del efecto invernadero. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

*m) **Transacciones con vinculadas-***

La sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Administrador Único considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

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 socios, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias en proporción a la participación que el socio ostente en la fecha de la operación.

*n) **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.

*o) **Partidas corrientes y no corrientes-***

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación (Nota 8), aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo (menos de un año) 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.

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 producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Existencias (ciclo largo) (Nota 8)	157.874	151.666
Créditos a empresas del Grupo	191.564	202.120
Total activos corrientes	**349.438**	**353.786**
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	24.661	6.984
Proveedores	37.685	36.756
Otros pasivos corrientes (Nota 8)	342	121
Total pasivos corrientes	**62.688**	**43.861**

p) Estado de flujos de efectivo-

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

- 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 sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación. Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas de inversión o de financiación.

- 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.

- 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.

q) Retribuciones en acciones

Durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo Neinor Homes (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extendía 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. Este desembolso será asumido íntegramente por Neinor Homes, S.A. Para el registro contable de este plan de incentivos, se contó con la colaboración de un valorador externo que,

empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo 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. Durante el ejercicio 2019, los planes de incentivos ha supuesto el registro de un gasto de personal en la Sociedad de 411 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto (véase Nota 10).

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

5. Inmovilizado Material

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	31.12.18	Altas/ (Dotaciones)	31.12.19
Coste-			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.866	166	2.032
Total coste	**1.866**	**166**	**2.032**
Amortización acumulada-			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(254)	(216)	(470)
Total amortización acumulada	**(254)**	**(216)**	**(470)**
Total, neto	**1.612**	**(50)**	**1.562**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	31.12.17	Altas/ (Dotaciones)	31.12.18
Coste-			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	812	1.054	1.866
Total coste	**812**	**1.054**	**1.866**
Amortización acumulada-			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(129)	(125)	(254)
Total amortización acumulada	**(129)**	**(125)**	**(254)**
Total, neto	**683**	**929**	**1.612**

Las principales adiciones se corresponden con las obras de adecuación y el mobiliario de las oficinas de la Sociedad sitas en Madrid.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existían elementos totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

Las oficinas en las que la Sociedad desarrolla su actividad en Madrid, Córdoba, Valencia, Málaga y Marbella han sido alquiladas durante el ejercicio 2019, habiéndose devengado un gasto por el arrendamiento de las mismas por importe de 842 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (626 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos Operativos	Nominal 31.12.19	Nominal 31.12.18
Menos de un año	400	619
Entre uno y cinco años	210	509
Total	**610**	**1.128**

6. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2018 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros				
	31.12.18	Altas/ (Dotaciones)	Bajas	Traspasos a existencias (Nota 8)	31.12.19
Coste-					
Construcciones	679	-	(670)	-	9
Total coste	**679**	-	**(670)**	-	**9**
Amortización acumulada-					
Construcciones	(10)	(2)	12	-	-
Total amortización acumulada	**(10)**	**(2)**	**12**	-	-
Provisión por deterioro-					
Construcciones	(328)	-	328	-	-
Total provisión por deterioro	**(328)**	-	**328**	-	-
Total, neto	**341**	**(2)**	**(330)**	-	**9**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros				
	31.12.17	Altas/ (Dotaciones)	Bajas	Traspasos a existencias (Nota 8)	31.12.18
Coste-					
Construcciones	1.460	389	(1.170)	-	679
Total coste	**1.460**	389	**(1.170)**	-	**679**
Amortización acumulada-					
Construcciones	(18)	(13)	21	-	(10)
Total amortización acumulada	**(18)**	**(13)**	**21**	-	**(10)**
Provisión por deterioro-					
Construcciones	(719)	-	391	-	(328)
Total provisión por deterioro	**(719)**	-	**391**	-	**(328)**
Total, neto	**723**	**376**	**(758)**	-	**341**

Al 31 de diciembre de 2017 el principal activo era un local de Málaga, cuyo valor neto contable ascendía a 362 miles de euros, el cual fue vendido en el ejercicio 2018 poniendo de manifiesto una perdida por 60 miles de euros.

Al 31 de Diciembre de 2018 los principales activos eran unos locales de Córdoba cuyo valor neto contable ascendía a 272 miles de euros, los cuales han sido vendidos en 2019, además de otro inmueble vendido en 2019, ventas que han puesto de manifiesto un resultado positivo de 116 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias no difiere significativamente de su valor neto contable.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

Los ingresos por alquileres obtenidos de los inmuebles anteriormente descritos han ascendido a 32 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (80 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Prestación de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no poseía compromisos en firme de compra ni de venta sobre elementos de inversiones inmobiliarias.

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 el ejercicio a 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio 31.12.2019

Concepto	Miles de Euros			
	Saldo al 31.12.18	Altas/ Dotaciones-Reversiones	Bajas/ Aplicaciones	Saldo al 31.12.19
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	183.211	-	-	183.211
Provisión por deterioro de valor	-	-	-	-
Total	**183.211**	**-**	**-**	**183.211**

Ejercicio 31.12.2018

Concepto	Miles de Euros			
	Saldo al 31.12.17	Altas/ Dotaciones-Reversiones	Bajas/ Aplicaciones	Saldo al 31.12.18
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	183.211	-	-	183.211
Provisión por deterioro de valor	-	-	-	-
Total	**183.211**	**-**	**-**	**183.211**

En virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 19 de diciembre de 2014 la Sociedad recibió la totalidad de las acciones en la sociedad CajaSur Inmobiliaria, S.A.U. (actualmente denominada Neinor Sur, S.A.U.). El valor atribuido a estas acciones en la aportación fue de 73.227 miles de euros, el cual coincidía con su valor teórico contable a la mencionada fecha, de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.e. En el contexto de los acuerdos alcanzados en el marco de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 4 de mayo de 2015 la mencionada sociedad participada realizó una ampliación de capital por importe de 99.000 miles de euros, mediante la emisión de 99.000.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas de forma monetaria por la Sociedad.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha habido variación en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo".

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Sociedad	Actividad	% de participa-ción (directa)	Miles de Euros							
			Patrimonio Neto					Valor en libros		
			Capital	Resultado	Resultados de ejercicios anteriores	Reservas y otras aportaciones de socios	Total Patrimonio	Coste	Deterioro	Neto
Neinor Sur, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	158.981	49.675	-	29.125	237.781	183.211	-	183.211
Total			**158.981**	**49.675**	-	**29.125**	**237.781**	**183.211**	-	**183.211**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Sociedad	Actividad	% de participación (directa)	Miles de Euros							
			Patrimonio Neto					Valor en libros		
			Capital	Resultado	Resultados de ejercicios anteriores	Reservas y otras aportaciones de socios	Total Patrimonio	Coste	Deterioro	Neto
Neinor Sur, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	158.981	35.778	(7.087)	661	188.333	183.211	-	183.211
Total			**158.981**	**(2.263)**	**(4.824**	**657**	**152.551**	**183.211**	**-**	**183.211**

Esta empresa no cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2019.

Esta empresa es auditada por Deloitte, S.L., coincidiendo su cierre contable con el de la propia Sociedad.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarios 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, existen plusvalías tácitas en dicha participada, antes de considerar el efecto fiscal, por importe de 236 millones de euros, por lo que no procede registro de deterioro asociado a la participación.

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 el ejercicio terminado 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

	Saldo a 31.12.18	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.19
Préstamos y créditos	199.410	188.880	(199.410)	188.880
Intereses devengados pendientes de vencimiento	2.710	3.313	(3.339)	2.684
Total	**202.120**	**192.193**	**(202.749)**	**191.564**

B

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Saldo a 31.12.17	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.18
Préstamos y créditos	227.575	49.466	(77.631)	199.410
Intereses devengados pendientes de vencimiento	2.153	7.065	(6.508)	2.710
Total	**229.728**	**56.531**	**(84.139)**	**202.120**

Las adiciones y retiros de este epígrafe en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se corresponden, por un lado, con el saldo prestado a lo largo del mismo en el marco del sistema de Cash Pooling establecido entre las distintas sociedades del Grupo con la sociedad Neinor Homes, S.A. (Notas 10 y 17) con posterioridad al 14 de mayo de 2015. El saldo prestado por la Sociedad en virtud de este sistema, asciende a 188.880 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. Este contrato devenga un tipo de interés fijo del 1,70% anual (1,70% durante el 2018) en base al contrato de firmado con fecha 9 de enero de 2018, teniendo un plazo de vigencia de 1 año y siendo renovable tácitamente por periodos anuales.

8. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 y la composición del mismo, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros						
	Saldo al 31.12.18	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Traspasos entre existencias	Traspasos inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Otros	Saldo al 31.12.19
Coste-							
Terrenos y solares	141.171	4.465	(582)	(2.230)	-	-	142.824
Promociones en curso	30.801	15.787	-	(9.047)	-	-	37.541
Edificios terminados	38.285	97	(29.293)	12.777	-	-	21.866
Total coste	**210.257**	**20.349**	**(29.875)**	**1.500**	**-**	**-**	**202.231**
Provisión por deterioro-							
Terrenos y solares	(3.740)	-	123	-	-	-	(3.617)
Promociones en curso	-	-	-	-	-	-	-
Edificios terminados	(9.094)	(7.422)	4.189	-	-	-	(12.327)
Total provisión por deterioro	**(12.834)**	**(7.422)**	**4.312**	-	**-**	-	**(15.944)**
Total, neto	**197.423**	**12.927**	**(25.563)**	**1.500**	**-**	**-**	**186.287**
Anticipos a proveedores	**7.885**	**516**	**(2.348)**	**(1.500)**	**-**	**-**	**4.553**
Total	**205.308**	**13.443**	**(27.911)**	-	**-**	**-**	**190.840**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros						
	Saldo al 31.12.17	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Traspasos entre existencias	Traspasos inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Otros	Saldo al 31.12.18
Coste-							
Terrenos y solares	90.345	70.649	(355)	(19.468)	-	-	141.171
Promociones en curso	4.243	7.090	-	19.468	-	-	30.801
Edificios terminados	72.426	32	(33.902)	11.046	(271)	-	38.285
Total coste	**167.014**	**77.771**	**(125.756)**	-	**(271)**	**-**	**210.257**
Provisión por deterioro-							
Terrenos y solares	(3.578)	(393)	231	-	-	-	(3.740)
Promociones en curso	-	-	-	-	-	-	-
Edificios terminados	(12.960)	(2.453)	6.319	-	-	-	(9.094)
Total provisión por deterioro	**(16.538)**	**(2.846)**	**6.550**	-	**-**	**-**	**(12.834)**
Total, neto	**150.476**	**74.925**	**(27.707)**	-	**(271)**	**-**	**197.423**
Anticipos a proveedores	**1.842**	**6.384**	**(341)**	-	**-**	**-**	**7.885**
Total	**152.318**	**81.309**	**(28.048)**	-	**(271)**	**-**	**205.308**

Las adiciones del ejercicio a 31 de diciembre de 2019 se corresponden, principalmente, a compra de varios terrenos, destacando unas fincas en Ormaza-Goikoa en Getxo, obras de urbanización y las obras de construcción de promociones en curso entre las que se encuentran Via Homes en Madrid, Alborada Homes en Málaga y Cantal Homes en Mojacar.

Las bajas se corresponden, principalmente, con la viviendas y garajes de distintas promociones terminadas con un coste de ventas, sin considerar provisiones por deterioro, de 29.293 miles de euros, así como con la venta de suelos con un coste de ventas, sin considerar provisiones por deterioro, de 582 miles de euros (Nota 15.a).

Al 31 de diciembre de 2019 no existen compromisos de venta de solares.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantenía compromisos de compras por importe de 41.468, siendo el importe anticipado a los proveedores de 4.553.

Al 31 de diciembre de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste neto de 61.671 miles de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por la sociedad durante el ejercicio 2019.

La Sociedad revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.e. En este sentido, y una vez considerados los usos más probables previstos de ciertos activos actualmente no estratégicos para la Sociedad, se ha registrado una provisión por deterioro de 7.422 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, el valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a las existencias "Development" propiedad de la Sociedad asciende a 253 millones de euros, aproximadamente, siendo su valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 de 178 millones de

euros. Por otro lado, el valor neto contable de los activos "Legacy" asciende a 8 millones de euros a 31 de diciembre de 2019.

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.f, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo, son la tasa de descuento y los precios de venta. En el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso una evolución estable de los precios de venta, dado que los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras en relación al actual escenario económico, de ahí que se haya fijado una sensibilidad de + 1%/ +5%.

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("development") y el valor neto contable de las mismas se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave:

	Miles de euros					
Hipótesis	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(8.436)	8.721	4.844	(4.085)	24.449	(24.544)
Variación de valor neto contable (*)	145	(528)	270	(132)	393	(3.208)

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

Los modelos de valoración de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. adoptados por la Sociedad son lo suficientemente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, el Administrador Único considera que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad de precios y la expectativa es que siga inclinándose aún más dicha pendiente positiva. No obstante, la Sociedad ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una sensibilización de los precios a la baja de un 1%/ 5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería una reducción de 176 miles de euros y 24.544 miles de euros (3.899 miles de euros y 22.478 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 132 y 3.208 miles de euros, respectivamente (21 y 2.345 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

De las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, un importe de 157.874 miles de euros se estima se realicen en un período superior a un año desde la mencionada fecha (151.666 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

9. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

El Grupo al que pertenece la Sociedad (Notas 1, 10 y 17) gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean 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.

Riesgo de crédito-

La Sociedad 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 singulares 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.

Riesgo de liquidez-

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

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

El administrador único de la Sociedad confía en que se dispondrá de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro, toda vez que la financiación del suelo se encuentra cubierta por financiación ajena como estaba previsto y por fondos propios y por tanto, se limita la necesidad de liquidez a la construcción y comercialización. 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.

A 31 de diciembre de 2019 no existe restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería de la Sociedad, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 1.770 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (564 miles a 31 de diciembre de 2018), que difiere de los importes anticipados como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos.

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.

La Sociedad tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés; suponiendo una variación de los gastos financieros de la Sociedad de +/- 256 miles de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera de la Sociedad y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2019 (Véase Nota 12).

10. Fondos Propios

Capital social-

Tal y como se ha descrito en la Nota 1, con fecha 19 de diciembre de 2014 se constituyó la Sociedad mediante la suscripción y desembolso, en la forma de aportación no dineraria de activos inmobiliarios, de 456.116.247 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas por parte de las distintas sociedades del Grupo Kutxabank hasta entonces titulares de los activos aportados.

Posteriormente, con fecha 26 de diciembre de 2014, y tal y como se ha descrito en la Nota 1, la sociedad Neinor Homes, S.A. (anteriormente denominada Lion Assets Holding Company, S.L.U.) amplió su capital social, el cual fue íntegramente suscrito y desembolsado por las mencionadas sociedades aportantes de los activos inmobiliarios objeto de la operación descrita en la Nota 1 mediante la aportación no dineraria, entre otras, de la totalidad de las participaciones que ostentaban de la Sociedad desde el momento de su constitución, de forma que Neinor Homes, S.A. pasó a ser el socio único de la misma. Con fecha 31 de diciembre de 2014, las mencionadas sociedades vendieron la totalidad de sus participaciones sociales en Neinor Homes, S.A. a Kutxabank, S.A. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2014 Kutxabank, S.A. era el socio único de esta sociedad.

Con 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 aprobada con fecha 31 de diciembre de 2014 por importe de 86.729 miles de euros, aproximadamente, Neinor Homes, S.A., socio único a la mencionada fecha de la Sociedad, aprobó la eficacia de la mencionada ampliación de capital. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por el mencionado socio único mediante la aportación no dineraria de determinados activos inmobiliarios por importe de 83.835 miles de euros, aproximadamente, y la aportación dineraria del importe restante.

Asimismo, y 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, Neinor Homes, S.A. aprobó una ampliación de capital por importe de 82.100 miles de euros, mediante la emisión de 82.100.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, la cual ha sido íntegramente suscrita y desembolsada en metálico por la misma.

Tal y como se ha descrito en la Nota 1, y tras estas operaciones, Kutxabank, S.A. vendió con fecha 14 de mayo de 2015 la totalidad de sus participaciones en Neinor Homes, S.A. a la sociedad Neinor Holdings, S.L.U., de forma que la Sociedad pasó a estar integrada en este grupo.

Con fecha 30 de mayo de 2016, la sociedad Neinor Homes, S.A., en su condición de socio único de Neinor Península, S.L.U. decidió, entre otros, lo siguiente:

1) Reducir el capital social de Neinor Península, S.L.U. (fijado a 31 de diciembre de 2015 en 624.945 miles euros), en el importe de 35.996 miles de euros con la finalidad de restablecer el equilibro entre el capital y el patrimonio neto disminuido por consecuencia de las reservas negativas y las pérdidas acumuladas, a través de la amortización de 35.996.398 participaciones sociales, numeradas de la 588.948.333 a la 624.944.730, todas ellas inclusive.

2) A continuación reducir el capital social de Neinor Península, S.L.U. (fijado en 588.948 miles de euros), en el importe de 30.527 miles de euros mediante la adquisición por Neinor Península, S.L.U.de 30.526.820 de sus propias participaciones sociales para su posterior amortización de

acuerdo con lo establecido en los artículos 338 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y a tal efecto, autorizar que Neinor Península, S.L.U. adquiera de Neinor Homes 30.526.820 participaciones sociales propias, numeradas de la 558421.513 a la 588.948.332, ambas inclusive, para su posterior amortización.

Como consecuencia de estas operaciones redujo el capital social de Neinor Península, S.L.U. en la cantidad de 66.523 miles de euros correspondiente a 35.996.398 participaciones sociales (numeradas de la 588.948.333 a la 624.944.730, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una) con la finalidad de restablecer el equilibro entre el capital y el patrimonio neto disminuido por consecuencia de las reservas negativas y las pérdidas acumuladas y 30.526.820 participaciones sociales (numeradas de la 558.421.513 a la 588.948.332, ambas inclusive) de 1 euro de valor nominal cada una, adquiridas por Neinor Península, S.L.U. en ejecución del acuerdo de reducción de capital, de conformidad con lo establecido en los artículos 338 y siguientes de la Ley de sociedades de capital.

La segunda reducción de capital se realizó mediante el procedimiento previsto en los artículos 338 y siguientes de la ley de sociedades de capital, con la finalidad de adquisición por la sociedad Neinor Península, S.L.U. de determinadas participaciones sociales de la propia Neinor Península, S.L.U., propiedad de Neinor Homes, S.A. (socio único) para proceder a su amortización.

En consecuencia, esta segunda reducción de capital se realizó mediante la amortización de las participaciones sociales que han sido adquiridas por Neinor Península, S.L.U. en virtud de escritura pública otorgada.

El precio total abonado a Neinor Homes, socio único de Neinor Península, S.L.U., ascendió a la cantidad de 30.527 miles de euros a razón de 1 euro por participación social transmitida.

Como consecuencia de la reducción efectuada, a 31 de diciembre de 2016 el capital de la sociedad ascendió a 558.422 miles de euros, dividido en 558.421.512 participaciones sociales acumulables e indivisibles de un euro de valor nominal, numeradas correlativamente del número 1 al 558.421.512, ambas inclusive.

A 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad se mantiene sin cambios ascendiendo, a 558.422 miles de euros.

Todas las participaciones sociales, que se encuentran otorgadas en prenda (Nota 12), se encuentran íntegramente asumidas y desembolsadas.

La totalidad del capital social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 pertenece a Neinor Homes, S.A., que durante el ejercicio 2017, 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.

Las participaciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

Reserva legal-

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a 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 y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existía importe alguno constituido en concepto de reserva legal.

Aportaciones de socios-

Durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo Neinor Homes (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, los planes de incentivos han supuesto el registro de un gasto de personal de 411 miles de euros con contrapartida en el epígrafe "Aportaciones de Socios" patrimonio neto del balance adjunto, al ser Neinor Homes, S.A. el responsable del pago de esta remuneración a los empleados del Grupo (Nota 4.q).

11. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 31.12.2019

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.18	Dotaciones netas	Aplicaciones y traspasos	Saldo a 31.12.19
Pasivo corriente-				
Provisiones para impuestos	1.024	986	(1.299)	711
Otras provisiones	1.632	180	(680)	1.132
Total provisiones	**2.656**	**1.166**	**(1.979)**	**1.843**

Ejercicio 31.12.2018

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.17	Dotaciones netas	Aplicaciones y traspasos	Saldo a 31.12.18
Pasivo corriente-				
Provisiones para impuestos	277	1.009	(262)	1.024
Otras provisiones	2.155	1.129	(1.652)	1.632
Total provisiones	**2.432**	**2.138**	**(1.914)**	**2.656**

El capítulo "Otras provisiones" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del posible gasto realizada por la Sociedad y por el importe necesario para liquidar el pasivo de la misma.

Por otra parte, el capítulo "Provisiones para impuestos" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas con relación a los impuestos devengados en el período y que al cierre de los ejercicios se encuentran pendientes de liquidar (principalmente, impuesto de actividades económicas, plusvalías e impuesto de bienes inmuebles).

La Sociedad evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, probables o ciertas, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 31 de diciembre de 2019, existe reclamación de pago por importe de 3.916 miles de euros correspondiente a parte del pago de una operación de adquisición de suelo tras rechazo por la contraparte a la resolución unilateral del contrato de compraventa futura de suelo por parte de la Sociedad, por importe total de 19.581 miles de euros, habiéndose depositado judicialmente un importe de 1.958 miles de euros pagado inicialmente por la Sociedad al tercero. En opinión de los Administradores y sus asesores legales, no se han cumplido en plazo las circunstancias que ameritan para entender que ha de realizarse la adquisición, siendo el riesgo asociado a un desenlace desfavorable a la Sociedad considerado no significativo.

Al 31 de diciembre de 2019 el administrador único de la Sociedad considera que las provisiones constituidas son adecuadas para hacer frente a los riesgos probables que pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de materializarse riesgos por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros de la Sociedad.

12. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios" por importe de 25.612 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios por importe de 25.562 miles de euros, suscritos por la Sociedad, encontrándose los suelos en garantía de la devolución de los mismos y 50 miles de euros de intereses financieros devengados a un tipo de interés de mercado.

En la mayor parte de dichos préstamos, determinadas sociedades del Grupo actúan como garantes solidarios.

Concretamente, la Sociedad dispone de cinco préstamos hipotecarios en el ejercicio, y se encuentran registrados en contabilidad netos de gastos de formalización por importe de 74 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad poseía préstamos por importe de 29.957 miles de euros.

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. Durante el ejercicio 2018 el vencimiento de este crédito se prorrogó hasta agosto de 2019 y el límite fue reducido hasta 75 millones de euros. Esta financiación podía ser dispuesta por las sociedades del grupo Neinor Norte, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U y Neinor Península, S.L.U., actuando Neinor Homes S.A. únicamente como garante de esta deuda.

Con la finalidad principal de amortizar 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. 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 íntegramente dispuesto por Neinor Sur, S.A. 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). El contrato fija un tipo de interés de financiación Euribor con un margen del 3,5% (incrementable si producen prórrogas al préstamo). 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 19).

Líneas de crédito

En relación a las líneas de crédito, la sociedad no tiene disposición a 31 de diciembre de 2019. A 31 de diciembre de 2018 tenía dispuesto 3.052 miles de euros principalmente correspondiente a la cuenta de crédito de la Caixa multigrupo con límite 15 millones de euros con el fin de financiar el IVA de compra de suelos. En garantía de la devolución de esta financiación, existe un derecho de prenda a favor de la entidad financiadora con relación a los créditos que en virtud del IVA soportado en estas operaciones se deriven para la Administración Pública (Nota 14). En dicho contrato figura como fiadora la sociedad del Grupo Neinor Homes, S.A. (Nota 17).

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

En relación a la financiación externa suscrita 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 rango situado entre el 35-50%, en función de cada entidad financiera.

- En relación al contrato de factoring, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

El Grupo no incumplía con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 31 de diciembre de 2019.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar – Proveedores" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados.

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

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, 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
Período medio de pago a proveedores	51	40
Ratio de operaciones pagadas	54	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	39
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	20.291	24.341
Total pagos pendientes	2.642	2.083

(*) El total de pagos pendientes de ambos ejercicios, no incluye las retenciones practicadas a contratistas en señal de garantías, las cuentas a pagar por las compras aplazadas de suelos, así como las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio.

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.

14. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal-

La Sociedad tributa con relación al Impuesto sobre Sociedades conforme a lo establecido por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. De acuerdo con esta normativa, el tipo de gravamen aplicable es del 25% (Nota 19)

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.

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

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

Durante el mes de enero de 2019 le han sido comunicados expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación, habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros que han sido registradas bajo el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2018, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros registrados bajo los epígrafes "Otros gastos de explotación" y "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Si bien durante el mes de febrero 2019 se ha presentado un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, el administrador único de la Sociedad, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, han determinado el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del balance de situación. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, que no se encuentran provisionados, considerándose que el recurso administrativo presentado tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se ha visto asimismo refrendado por los asesores fiscales externos.

b) Saldos corrientes con Administraciones Públicas-

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

	Miles de Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Hacienda Pública deudora por IVA	388	4.282	-	-
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	243	169	-	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades (pago fraccionado)	1.294	1.014		-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	-	792
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	127	105
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	214	174
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades			-	
			3.272	3.272
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	-	207	167
Total	**1.925**	**5.465**	**3.820**	**4.510**

c) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal-

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

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			**(18.508)**
Diferencias permanentes-			
Sanciones y recargos	15	-	**15**
Diferencias temporales-			
Deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 8)	7.422	(4.277)	**3.145**
Provisiones no deducibles (Nota 11)	3.151	(2.476)	**675**
Base imponible	**10.588**	**(6.753)**	**(14.673)**

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			**(15.184)**
Diferencias permanentes-			
Sanciones y recargos	46	-	**46**
Diferencias temporales-			
Deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 8)	2.380	(1.546)	**834**
Provisiones no deducibles (Nota 11)	2.402	(2.675)	**(273)**
Base imponible	**4.828**	**(4.221)**	**(14.576)**

La Sociedad, en atención a criterios conservadores susceptibles de ser aplicados por la Administración Tributaria, considera deducibles sólo las dotaciones por deterioros de existencias para los que cuenta con una tasación realizada por un tercero experto independiente en el momento de presentar la declaración, independientemente de que los deterioros estén justificados e individualizados según se indica en la Nota 4.f con criterios de valoración RICS. En el mismo sentido, en aquellos casos en los que el deterioro registrado excede del soportado por las referidas tasaciones, la Sociedad, atendiendo a un criterio de prudencia, considera fiscalmente no deducible el exceso sobre el valor que se desprende de las mismas.

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:

	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Resultado antes de impuestos (Pérdida)	(18.508)	(15.184)
Diferencias permanentes	15	46
Diferencias temporales (*)	3.820	562
Base imponible fiscal previa	**(14.673)**	**(14.576)**
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	**(14.673)**	**(14.576)**
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado	(3.668)	(3.644)
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	3.668	3.644
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades (Nota 20.a)	-	(3.272)
Ajuste por cambio tipo impositivo	-	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades	**-**	**(3.272)**

(*) No activadas

e) Bases imponibles negativas e Impuestos diferidos-

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros
	No registradas
Bases imponibles negativas:	
Ejercicio 30 de junio 2015 (*)	-
Ejercicio 31 de diciembre 2015 (*)	178
Ejercicio 31 de diciembre 2016	14.778
Ejercicio 31 de diciembre 2017	22.534
Ejercicio 31 de diciembre 2018 (**)	17.895
Ejercicio 31 de diciembre 2019	14.673
Total	**70.058**

(*) En las cuentas anuales de la Sociedad de diciembre de 2017 el importe de bases imponibles negativas relativas a los ejercicios por los dos semestres de 2015 ascendió a 2.473 y 27.586 miles de euros, la diferencia (29.881 miles de euros) surge de la comprobación realizadas inspección fiscal. No obstante, dichas bases imponibles negativas serán recuperadas una vez se lleve a cabo una regularización íntegra de los efectos de la inspección en las declaraciones de los ejercicios que no han sido objeto de comprobación (i.e. 2016 y 2017) razón por la que aún no se han considerado las cantidades revisadas en el cuadro adjunto.

(**) En 2019 se ha procedido a regularizar la declaración final de impuesto de sociedades correspondiente al 2018 con diferencias temporarias inicialmente no consideradas.

De acuerdo con la normativa vigente, a partir del ejercicio 2018 podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con un límite del 50% de la base imponible previa a su compensación, con un mínimo de un millón de euros, si el INCN es superior a 20 millones de euros, pero inferior a 60 millones de euros.

De acuerdo con la normativa fiscal aplicable a la Sociedad, no existe límite temporal para la aplicación de Bases Imponibles Negativas.

Con fecha 9 de enero de 2020, se ha obtenido la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., 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., con número 5/20. El Grupo Fiscal tributará en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2020 de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Bajo el régimen fiscal aplicable y considerando la consolidación fiscal a partir del ejercicio 2020, la recuperación de estas bases imponibles negativas solo puede realizarse con los beneficios fiscales generados por la propia Sociedad. La Sociedad no ha registrado los activos por impuestos diferido correspondientes a estas bases imponibles negativas, principalmente derivada de las características de su cartera actual de activos que mantiene, con menor concentración de activos development que en el resto de sociedades del Grupo Neinor Homes y con desarrollos de promociones a mayor largo plazo.

Por otra parte, al amparo de la normativa fiscal vigente aplicable a la Sociedad pueden surgir determinadas diferencias temporales que deben ser tenidas en cuenta en la estimación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios.

En este sentido, existen a 31 de diciembre de 2019 impuestos anticipados totales no registrados por importe de 16.498 miles de euros (en base) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados, principalmente, por deterioros de existencias.

Al igual que en el caso de las bases imponibles negativas, las cuentas anuales adjuntas no incluyen los activos por impuestos diferidos correspondientes a estos impuestos anticipados.

15. Ingresos y Gastos

a) *Importe neto de la cifra de negocios-*

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Legacy	9.275	26.660
Development	16.127	295
Prestación de servicios	32	80
Total	**25.434**	**27.035**

La totalidad de las ventas se han realizado en territorio nacional.

b) *Aprovisionamientos y variación de existencias*

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Compras	5.965	70.649
Certificaciones	13.119	7.090
Variación de existencias de terrenos y solares	(2.066)	(50.664)
Variación de existencias productos terminados y en curso de fabricación	13.300	(2.245)
Total	**30.318**	**24.830**

La Sociedad registra bajo el epígrafe "Otros gastos de explotación" un importe de 2.571 miles de euros activados en existencias, con contrapartida en los epígrafes "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación", al objeto de reflejar adecuadamente la naturaleza de los conceptos de las activaciones.

c) Gastos de personal-

El desglose del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.19	12.12.18
Sueldos, salarios y asimilados	5.537	4.304
Indemnizaciones	20	123
Seguridad Social	1.227	1.133
Otros gastos sociales	136	89
Total	**6.920**	**5.649**

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	31.12.19	31.12.18
Titulados superiores	89	89
Titulados medios	12	6
Total	**101**	**95**

Asimismo, la distribución por sexos de la plantilla empleada al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, detallada también por categorías, es la siguiente:

Categorías	31.12.19		31.12.18	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	55	31	57	34
Titulados medios	2	11	0	6
Total	**57**	**42**	**57**	**40**

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

d) Servicios exteriores-

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

	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Arrendamientos y cánones	842	627
Reparaciones y conservación	227	347
Servicios profesionales independientes	3.667	5.040
Primas de seguros	81	14
Publicidad y comercialización	456	790
Suministros	63	132
Otros servicios exteriores	654	408
Total	**5.990**	**7.358**

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye un importe de 897 miles de euros por las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas intermediadas por los mismos. Adicionalmente, recoge un importe de 550 miles de euros facturados por Neinor Homes, S.A. en concepto de servicios prestados (Nota 17).

16. Garantías comprometidas con terceros y otras sociedades del grupo o vinculadas.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, aparte de lo indicado en la Nota 12 garantías hipotecarias y prendas constituidas, la Sociedad tiene prestados avales por valor 11.065 miles de euros (6.964 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), que se corresponde, principalmente, con garantías entregadas a los distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones por importe de 9.525, y a 31 de diciembre de 2019 hay 1.540 miles de euros por garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (a 31 de diciembre de 2018, 2.282 miles de euros por garantías entregadas a cliente por anticipos recibidos).

Asimismo, la Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2019 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 1.271 miles de euros (1.223 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras.

Adicionalmente, la Sociedad ha entregado un aval de 3 millones de euros al existir una demanda acta en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal (Nota 14.a).

El administrador único de la Sociedad no espera que surjan pasivos diferentes a los reflejados en las presentes cuentas anuales que puedan suponer una salida de recursos para la Sociedad derivados de los mencionados avales.

17. Operaciones y saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los socios, 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 un administrador de la matriz. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tiene consideración a efectos de desglose de entidad vinculada "1810 Capital Investments, S.L.U.", por su vinculación a un administrador de Neinor Homes, S.A.

Los saldos y transacciones al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 llevados a cabo con partes vinculadas a la Sociedad han sido los siguientes:

	Clientes por ventas y prestación de servicios	
	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
1810 Capital Investments, S.L.U	980	-
Total	**980**	**-**

Sociedades del Grupo-
A continuación, se indican los saldos y las transacciones realizadas por la Sociedad en los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 con las empresas del grupo:

Saldos a 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros				
	Deudor por Impuesto de Sociedades	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Créditos a empresas del grupo	Proveedores empresas del grupo	Tesorería
Neinor Homes, S.A.	-	-	191.564	672	-
Neinor Sur, S.A.	-	-	-	10	-
Neinor Norte, S.L.U.	-	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**191.564**	**682**	**-**

B

Saldos a 31 de diciembre de 2018

	Miles Euros				
	Deudor por Impuesto de Sociedades	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Créditos a empresas del grupo	Proveedores empresas del grupo	Tesorería
Neinor Homes, S.A.	-	-	202.120	870	-
Neinor Sur, S.A.	-	-	-	7	-
Neinor Norte, S.L.U.	-	-	-	-	-
Total	-	-	**202.120**	**877**	-

Transacciones a 31 de diciembre 2019

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos (Nota 15)	Gastos financieros (Nota 12)
Neinor Homes, S.A.	-	-	3.313	-	550	-
Total	-	-	**3.851**	-	**550**	-

Transacciones a 31 de diciembre 2018

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos (Nota 15)	Gastos financieros (Nota 12)
Neinor Homes, S.A.	-	-	3.851	-	721	-
Total	-	-	**3.851**	-	**721**	-

Los gastos financieros con Neinor Homes, S.A., se corresponden con las financiaciones concedidas por estas sociedades descritas en la Nota 7.

La sociedad tiene gastos incurridos con Neinor Homes, S.A. por importe 550 miles de euros en concepto de gastos de servicios corporativos que Neinor Homes, S.A. como cabecera del grupo repercute al resto de participadas, que se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019.

La Sociedad ha recibido garantías en forma de prenda por parte de Neinor Homes, S.A. en ciertas operaciones de financiación y pago aplazado (Notas 8 y 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

	Miles de Euros				
	Deudor por Impuesto de Sociedades	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Deudores varios	Deudas con entidades de crédito	Tesorería
Banco Santander	-	-	-	13.770	5
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	980	-	-
Total	**-**	**-**	**980**	**13.770**	**5**

Saldos a 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros				
	Deudor por Impuesto de Sociedades	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Deudores varios	Deudas con entidades de crédito	Tesorería
Banco Santander	-	-	-	13.770	(3)
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	792	-	-
Total	**-**	**-**	**792**	**13.770**	**(3)**

Transacciones a 31 de diciembre 2019

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos	Gastos financieros (Nota 12)
Banco Santander	-	-	-		1	342
Santander Lease, S.A.	167	-	-	-	-	-
Total	**167**	**-**	**-**	**-**	**1**	**342**

Transacciones a 31 de diciembre 2018

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos	Gastos financieros (Nota 12)
Banco Santander	-	1	-	-	-	292
1810 Capital investment, S.L.	229	-	-	-	-	-
Total	**229**	**1**	-	-	-	**292**

Información legal relativa al Administrador Único y Alta dirección

El 10 de julio de 2017 el Accionista Único de la Sociedad Neinor Península, S.L.U. adoptó la decisión de cesar a los Administradores Mancomunados anteriores y nombrar a un Administrador Único, que ha sido modificado durante el ejercicio 2019.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador Único-

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 el actual y el anterior Administrador Único no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio actual y el anterior el Administrador Único, 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 al Administrador Único-

El Administrador Único y los anteriores Administradores de la Sociedad no han recibido retribución alguna por su condición de administradores durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018.

El seguro de responsabilidad civil de los Consejeros y Altos Directivos está contratado por la sociedad matriz del Grupo Neinor Homes.

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 Órgano de Administración.

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo-

No existe retribución al personal directivo durante los ejercicios 2019 y 2018.

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.

18. Otra información

Honorarios de auditoría-

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han ascendido a 24 miles de euros (24 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por importe de 9 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (19 miles de euros en 2018)..

19. Hechos posteriores

El Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado, presentado en enero de 2019 en el Congreso de los Diputados para su tramitación parlamentaria, incorpora propuestas relevantes relativas al Impuesto sobre Sociedades para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2019, entre las que destaca, por su posible impacto a efectos de los planes de negocio de la Sociedad, el establecimiento de un régimen de tributación mínima donde la cuota líquida (definida como el resultado de deducir de la cuota íntegra las bonificaciones y deducciones que procedan) no podrá ser inferior al resultado de aplicar el 15% a la base imponible positiva una vez compensadas las Bases Imponibles Negativas.

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 este 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 12). A este respecto, la sociedad Neinor Sur, S.L. 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, se acuerda 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, la mayor parte de las cuales corresponderían a Neinor Sur S.L., 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.

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

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Neinor Península, S.L.U.

1. *El Grupo de Sociedades: Estructura organizativa y funcionamiento*

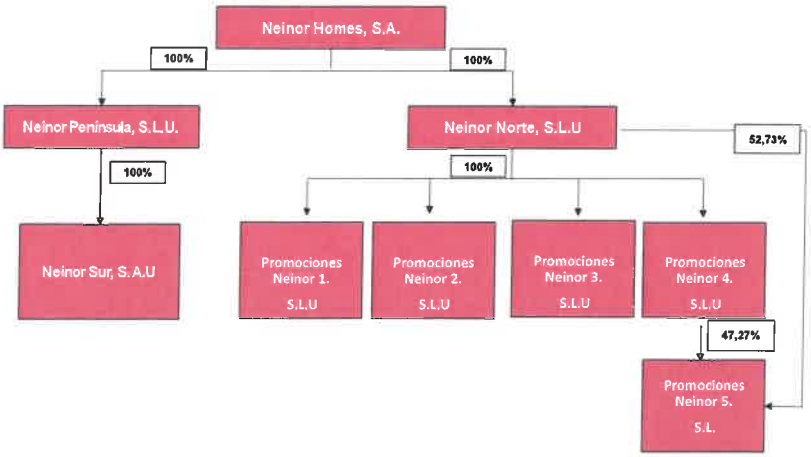
El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte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

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

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

Actualmente, Neinor Homes S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de forma 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 formada por más de 190 promociones con más de 12.000 unidades edificable de las que 53 promociones y 3.348 unidades pertenecen a Neinor Peninsula. Esta cartera está distribuida 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 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, y ii) producto terminado de restos de promociones de 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.L.U. 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, el Grupo tiene un Consejo de Administración y tres comisiones: Comisión de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y Comisión de Inversiones inmobiliarias.

Durante 2019 se han reunido en trece ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2019, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

a- La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
b- Plan de negocio del 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 los tres Comités.
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 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- La Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
q- La Memoria de Responsabilidad Social Corporativa de 2018 y el Plan de RSC de 2019.
r- El informe de independencia de los auditores externos.
s- El informe de la evaluación del Consejo y sus comisiones.
t- El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2019.
u- El informe anual de remuneraciones de 2019.
v- El informe de actividades de Auditoría Interna de 2019 y el plan anual de 2020.
w- El informe de conflictos de interés y operaciones vinculadas y análisis de distintas operaciones.
x- Aprobación de operaciones de financiación y refinanciación.
y- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2020.
z- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
aa- Análisis de Plan con inversores y valoración de la acción.
bb- Supervisión del SCIIF.
cc- El informe de auditoría de Prevención de 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 Neinor Homes se encuentra implantada una estructura integrada de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento) que se basa en:

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

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

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

2. *Evolución de los negocios en el ejercicio a 31 de Diciembre de 2019*

Durante el ejercicio 2019, Neinor Península ha alcanzado unas ventas de 25.434 miles de euros.

Destacar la compra de un suelo en Getxo y Joaquin Lorenzo en Madrid.

En cuanto a la obra en curso, se continúa con las obras de la promoción Cantal Homes, Alborada Homes y Valley Homes y se ha comenzado en el 2019 la obra de la promoción Torrent Homes en Valencia.

Las principales ventas de producto terminado se ha concentrado en la promocion de Via Homes por importe de 15.818 miles de euros y el resto practicamente es liquidation.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2019 ha alcanzado (18.508) miles de euros

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2019 alcanza 79.318 miles de euros comparado con 86.261 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

El endeudamiento con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 es de 25.612 miles de euros. A diciembre de 2018 era de 33.041 miles de euros . El descenso fundamentalmente es debido a la devolución del crédito multigrupo de la Caixa que estaba dispuesto para la financiación de iva de las compras de suelo.

3. *Cuestiones relativas al medioambiente y personal*

Dada a la actividad a la que se dedica el Grupo Neinor Homes, la sociedad no tiene responsabilidades, ni gastos , 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.

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	31.12.19	31.12.18
Titulados superiores	89	89
Titulados medios	12	6
Total	**101**	**95**

4. *Liquidez y recursos de capital*

En este año 2019 la financiación de suelo y corporativa, de la Sociedad, asciende en balance a un total de 26.612 miles de euros, principalmente con Grupo Kutxabank,Banco Santandery Caixa bank.

5. *Principales Riesgos e incertidumbres*

La Sociedad tiene elaborado su mapa de riesgos. Para ello, se ha analizado los procedimientos de la organización, se ha 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

La sociedad 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

La sociedad 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, la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio

Exposición al riesgo de solvencia

La sociedad analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad 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 exposicion internacional que tiene el grupo en mercado fuera de la zona del euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 31 de diciembre de 2019 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en la estados financieros de la sociedad susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa.

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

Las grandes líneas de actuación de la sociedad para 2019 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.

B

Línea de negocio "Legacy"

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en en el ejercicio 2020.

- Los ingresos provinientes de esta desinversión se destinarán principalmente a financiar la línea de negocio Development.

8. Actividades de I+D+i

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

9. Periodo medio de pago a Proveedores

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2019 y 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días). El periodo medio de pago a proveedores de Neinor Península durante el ejercicio a 31 de Diciembre de 2019 es de 51 dias.

10. Participaciones propias

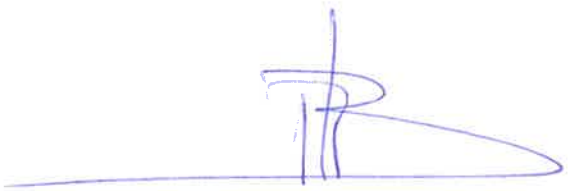
Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha realizado transacciones con participaciones propias.

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

El Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. ha formulado 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



Administrador Único *D. Francisco de Borja García-Egocheaga*