

Neinor Península, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020

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 2020, 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 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

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.

Valoración de existencias inmobiliarias “development”

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas clasificados como “development”, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2020 asciende a 184 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.

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, que se ha visto incrementada durante el ejercicio 2020, tal y como se detalla en las Notas 7 y 18, como consecuencia de los impactos que la Covid-19 podría tener en los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo. Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

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., para lo cual se han considerado los impactos que la Covid-19 podría llegar a producir sobre la determinación del valor de mercado de las existencias de la Sociedad. A estos efectos, se ha 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 2019, 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 7 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 6.

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 asociada a la sociedad participada. Dicha valoración requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, que se ha visto incrementada durante el ejercicio 2020, tal y como se detalla en la Nota 18, como

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

consecuencia de los impactos que la Covid-19 podría tener en los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo.

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.

“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., para lo cual se han considerado los impactos que la Covid-19 podría llegar a producir sobre la determinación del valor de mercado de las existencias de la sociedad participada. A estos efectos, se ha 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 2019, 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 6 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, 7 y 14.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 2020, 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 2020 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 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 las páginas 8 y 9 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Iñigo Úrculo

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21794

24 de febrero de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 03/21/00222

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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 2020 Y 2019 (Notas 1 a 4)
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria		PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas de la Memoria	
	31.12.2020	31.12.2019 (*)	31.12.2020	31.12.2019 (*)	31.12.2020	31.12.2019 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE						
Inmovilizado material	184.715	184.953	PATRIMONIO NETO		492.130	496.717
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.332	1.562	FONDOS PROPIOS-		492.130	496.717
Inversiones inmobiliarias	-	1.562	Capital		558.422	558.422
Constituciones	-	9	Reservas		114	114
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	183.211	183.211	Otras reservas		114	114
Instrumentos de patrimonio	183.211	183.211	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(62.584)	(44.076)
Inversiones a largo plazo	172	171	Otras aportaciones de socios		1.089	765
Otros activos financieros	172	171	Resultado del ejercicio - (Pérdida)		(4.911)	(18.508)
ACTIVO CORRIENTE						
Existencias	386.240	391.082	PASIVO CORRIENTE		78.825	78.318
Terenos y solares	194.077	190.840	Provisiones a corto plazo		1.706	1.843
Promociones en curso y edificios terminados	131.026	139.207	Deudas a corto plazo		20.051	25.615
Anticipo proveedores	58.346	47.080	Deudas con entidades de crédito		20.051	25.612
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar	4.705	4.553	Otros pasivos financieros		-	3
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	1.657	4.495	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		57.068	51.860
Deudores varios	142	1.245	Proveedores		41.579	42.229
Personal	763	1.322	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		906	882
Activos por impuesto corriente	5	3	Acreedores varios		1.228	2.007
Otros créditos con las Administraciones Públicas	560	1.294	Personal		1.074	1.159
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	387	631	Otras deudas con las Administraciones Públicas		9.106	3.820
Créditos a empresas del Grupo	181.214	191.564	Anticipos de clientes		3.175	1.963
Inversiones financieras a corto plazo	181.214	191.564				
Finanzas constituidas a corto plazo	1.965	1.987				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.965	1.967				
Tesorería	7.127	2.216				
TOTAL ACTIVO	570.955	576.035	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		570.955	576.035

(*) 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 2020.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Notas 1 a 4) (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.2020	Ejercicio 31.12.2019 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		14.085	25.434
Ventas	14.a	14.085	25.402
Prestación de servicios		-	32
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	14.b	2.513	(26.486)
Aprovisionamientos	7 y 14.b	(13.284)	(3.832)
Consumo de mercaderías		(12.076)	3.590
Deterioro de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles		(1.208)	(7.422)
Otros ingresos de explotación		184	47
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		184	47
Gastos de personal	14.c	(6.460)	(6.920)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.082)	(5.557)
Cargas sociales		(1.378)	(1.363)
Otros gastos de explotación		(6.896)	(8.324)
Servicios exteriores	14.d	(5.584)	(5.990)
Tributos	10	(1.036)	(2.260)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(263)	(34)
Otros gastos corrientes		(13)	(40)
Amortización del inmovilizado	5	(231)	(223)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	5	60	116
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(10.029)	(20.188)
Ingresos financieros		3.431	3.313
De empresas del Grupo y asociadas	6	3.037	3.313
De terceros		394	-
Gastos financieros		(712)	(1.633)
Por deudas con terceros		(782)	(1.731)
Incorporación a existencias de gastos financieros		70	98
RESULTADO FINANCIERO		2.719	1.680
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(7.310)	(18.508)
Impuestos sobre beneficios	13	2.399	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.911)	(18.508)

(*) 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 2020.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Notas 1 a 4)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Notas 1 a 4)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 31.12.2020	Ejercicio 31.12.2019 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(4.911)	(18.508)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I)	(4.911)	(18.508)

(*) 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 2020.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Notas 1 a 4)**

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (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 01.01.19 (*)	558.422	(25.506)	354	(18.458)	514.814
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(18.508)	(18.508)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-
- Otras operaciones	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	(18.456)	-	18.456	-
Otros movimientos	-	-	411	-	411
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 31.12.19 (*)	558.422	(43.962)	765	(18.508)	496.717
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.911)	(4.911)
Distribución del resultado	-	(18.508)	-	18.508	-
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	324	-	324
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 31.12.20	558.422	(62.470)	1.089	(4.911)	492.130

(*) 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 2020.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Notas 1 a 4) (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.2020	Ejercicio 31.12.2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(11.580)	(8)
Ajustes al resultado:		(7.310)	(18.508)
- Amortización del inmovilizado	5	231	223
- Correcciones valorativas por deterioro	7	1.260	7.422
- Variación de provisiones	10	(645)	(813)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5	(60)	(116)
- Ingresos financieros		(3.431)	(3.313)
- Gastos financieros		712	1.633
- Plan de incentivos	9	324	411
Cambios en el capital corriente		(1.001)	11.275
- Existencias	7	(4.497)	7.046
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2.638	2.906
- Acreedores y otras cuentas a pagar		858	1.323
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.660)	1.778
- Pago intereses		(712)	(1.633)
- Cobro intereses		3.262	3.313
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	13	(4.210)	98
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		22.055	8.825
Pagos por inversiones		(166.895)	(193.741)
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(166.894)	(191.564)
- Inmovilizado material	5	(1)	(166)
- Otros activos y pasivos financieros		-	(2.011)
Cobros por desinversiones		188.950	202.566
- Empresas del Grupo y asociadas	6	188.880	202.120
- Inversiones inmobiliarias		69	446
- Otros activos y pasivos financieros		1	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(5.564)	(7.436)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(5.564)	(7.436)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	11	21	921
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(5.582)	(8.350)
- Pasivos financieros		(3)	(7)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		4.911	1.381
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.216	835
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.127	2.216

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Neinor Península, S.L. (Sociedad Unipersonal)

**Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020**

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 Peninsula, 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 (Nota 9), 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 9).

A 31 de diciembre de 2020, 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 11 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 2020, había 25 personas del Grupo adscritas a la prestación de estos servicios de forma directa (25 personas en 2019).

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 2020 fueron formuladas por el Órgano de Administración de Neinor Homes, S.A. el 24 de febrero de 2021.

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 presentes cuentas anuales 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 2019 fueron aprobadas por el Socio Único con fecha 15 de junio de 2020.

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 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

En la elaboración de las presentes cuentas 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:

- El valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad (Notas 7): la Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2020 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Nota 4.f.
- 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 6).
- La vida útil de determinados activos (Nota 5).
- El cálculo de determinadas provisiones y la evaluación de contingencias (Nota 10).
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 13).

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 2020 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. Tal y como se describe en la Nota 20, la expansión del COVID-19 ha planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas

estimaciones debe considerarse en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

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 2020 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 2019.

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 2019.

i) Cuentas anuales consolidadas-

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2020, es cabecera de un grupo de sociedades (Nota 6). 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 9), el cual ha formulado las correspondientes cuentas anuales consolidadas del ejercicio a 31 de diciembre de 2020 con fecha 24 de febrero de 2021.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 que el administrador único 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 2020 y el ejercicio el 31 de diciembre de 2019 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
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
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 lo descrito en la Nota 4.c 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) 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 6).

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 6, 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 presentes cuentas anuales 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.

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 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 2020 ha ascendido a 70 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 2020 la totalidad de sus activos clasificados como "Development" han sido objeto de valoración por un experto independiente, igual que a 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 2019 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 17% (para algunos suelos urbanos) (entre 6% y 20% en el ejercicio 2019)

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.

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.

Por otro lado, con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Promociones Neinor 1, S.L. U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L. U. y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20 (Nota 13). El Grupo Fiscal tributa 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. El gasto por el impuesto sobre las ganancias del ejercicio se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

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 (cerca 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 2020 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 26 miles de euros (8 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) 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 periodos en los que tiene lugar de modo efectivo un desarrollo de los mismos (sin incluir periodos 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 2020, la Sociedad ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 70 miles de euros (Nota 7) correspondientes principalmente a las promociones 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 2020, salvo los que se detallan en la Nota 10.

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 presentes 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 7), 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	
	31.12.20	31.12.19
Existencias (ciclo largo) (Nota 7)	153.083	157.874
Créditos a empresas del Grupo	181.214	191.564
Total activos corrientes	334.297	349.438
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	20.051	24.661
Proveedores	37.351	37.685
Otros pasivos corrientes (Nota 7)	1.362	342
Total pasivos corrientes	58.764	62.688

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, entendiéndose 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 2020, los planes de incentivos ha supuesto el registro de un gasto de personal en la Sociedad de 324 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto (véase Nota 9) (411 miles de euros en el año 2019) asociado al personal de la Sociedad que tiene reconocido dicho derecho.

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 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros			
	31.12.19	Altas/ (Dotaciones)	Bajas	31.12.20
<i>Coste-</i>				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.032	1	(17)	2.016
Total coste	2.032	1	(17)	2.016
<i>Amortización acumulada-</i>				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(470)	(231)	17	(684)
Total amortización acumulada	(470)	(231)	17	(684)
Total, neto	1.562	(230)	-	1.332

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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 2020 y 2019 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020, habiéndose devengado un gasto por el arrendamiento de las mismas por importe de 826 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (842 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) (Nota 15.d). Durante el 2020 la Sociedad ha renovado el contrato de arrendamiento de las oficinas de Madrid donde desarrolla su actividad.

Al 31 de diciembre de 2020, 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	Nominal
	31.12.20	31.12.19
Menos de un año	733	400
Entre uno y cinco años	2.057	210
Total	2.790	610



6. Inversiones financieras en empresas del Grupo y asociadas

a) Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se ha dado movimiento alguno en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto.

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 2020 y 2019 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 2020 y el ejercicio el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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	43.372	-	78.808	281.161	183.211	-	183.211
Total			158.981	43.372	-	78.808	281.161	183.211	-	183.211

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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	49.675	-	29.125	237.781	183.211	-	183.211
Total			158.981	49.675	-	29.125	237.781	183.211	-	183.211

Esta empresa no cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2020.

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 2020 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 192 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 2020 y el 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Saldo a 31.12.19	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.20
Préstamos y créditos	188.880	166.894	(188.880)	166.894
Intereses devengados pendientes de vencimiento	2.684	3.037	(3.262)	2.459
Créditos por IS (Nota 13)	-	11.846	-	11.846
Otros	-	15	-	15
Total	191.564	181.792	(192.142)	181.214

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

Las adiciones y retiros de este epígrafe en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 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 9 y 16) con posterioridad al 14 de mayo de 2015. El saldo prestado por la Sociedad en virtud de este sistema asciende a 166.894 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. Este contrato devenga un tipo de interés fijo del 1,70% anual (1,70% durante el 2019) 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.

7. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 y la composición del mismo, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.19	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Trasposos entre existencias	Saldo al 31.12.20
Coste-					
Terrenos y solares	142.824	4.115	(4.349)	(6.739)	135.851
Promociones en curso	37.541	11.824	-	(5.523)	43.842
Edificios terminados	21.866	-	(11.555)	12.958	23.269
Total coste	202.231	15.939	(15.904)	696	202.962
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	(3.617)	(1.260)	52	-	(4.825)
Promociones en curso	-	-	-	-	-
Edificios terminados	(12.327)	-	3.562	-	(8.765)
Total provisión por deterioro	(15.944)	(1.260)	3.614	-	(13.590)
Total, neto	186.287	14.679	(12.290)	-	189.372
Anticipos a proveedores	4.553	848	-	(696)	4.705
Total	190.840	15.527	(12.290)	-	194.077



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.18	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Trasposos entre existencias	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

Las adiciones del ejercicio a 31 de diciembre de 2020 se corresponden con la compra de varios terrenos, destacando una parcela en la unidad de ejecución de San Miguel en Iurreta (Bizkaia), obras de urbanización y las obras de construcción de promociones en curso entre las que se encuentran Torrent Homes en Valencia, Alborada Homes en Málaga y Cantal Homes en Mojazar.

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 11.555 miles de euros, así como con la venta de suelos con un coste de ventas, sin considerar provisiones por deterioro, de 4.349 miles de euros (Nota 14.a).

Al 31 de diciembre de 2020 no existen compromisos de venta de solares.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantenía compromisos de compras por importe de 39.328 miles de euros, siendo el importe anticipado a los proveedores de 4.705 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2020 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste neto de 101.787 miles de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por la sociedad durante el ejercicio 2020.

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 1.260 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, 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 248 millones de euros, aproximadamente, si bien existe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos

de la crisis del Covid-19, dado el carácter incierto que cualquier información basada en expectativas futuras podría dar lugar (253 millones de euros a 31 de diciembre de 2019), siendo su valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de 184 millones de euros (178 millones de euros a 31 de diciembre de 2019) sin tener en cuenta anticipos los anticipos a proveedores. Por otro lado, el valor neto contable de los activos "Legacy" asciende a 5 millones de euros a 31 de diciembre de 2020 (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:

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(13.438)	14.337	5.183	(5.229)	25.949	(26.153)
Variación de valor neto contable (*)	(2.666)	1.006	532	(472)	1.453	(3.684)

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

Los modelos de valoración de Savills 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. 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 5.229 miles de euros y 26.153 miles de euros (4.085 miles de euros y 24.544 miles de euros al 31 de diciembre de 2019), mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 472 y 3.684 miles de euros, respectivamente (132 y 3.208 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

De las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, un importe de 153.083 miles de euros se estima se realicen en un período superior a un año desde la mencionada fecha (157.874 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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

El Grupo al que pertenece la Sociedad (Notas 1, 9 y 16) 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 2020 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 3.536 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (1.770 miles a 31 de diciembre de 2019), 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.



De acuerdo con la estructura financiera descrita en la Nota 11, la Sociedad tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés; suponiendo una variación de los gastos financieros de la Sociedad de +/- 201 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 2020 (Véase Nota 11).

9. 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 equilibrio 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 equilibrio 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 2020 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 11), se encuentran íntegramente asumidas y desembolsadas.

La totalidad del capital social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 2020, los planes de incentivos han supuesto el registro de un gasto de personal de 324 miles de euros con contrapartida en el epígrafe "Aportación de socios" del 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).

10. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 31.12.2020

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.19	Dotaciones netas	Aplicaciones y traspasos	Saldo a 31.12.20
<i>Pasivo corriente-</i>				
Provisiones para impuestos	711	455	(529)	637
Otras provisiones	1.132	190	(253)	1.069
Total provisiones	1.843	645	(782)	1.706

Ejercicio 31.12.2019

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.18	Dotaciones netas	Aplicaciones y traspasos	Saldo a 31.12.19
<i>Pasivo corriente-</i>				
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

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 2020, existe reclamación de pago por importe de 9.211 miles de euros correspondiente a parte del pago de dos operaciones de adquisición de suelo tras rechazo por la contraparte a la resolución unilateral del contrato de compraventa futura de suelo por parte del Neinor Península, S.L.U. por importe total de 41.459 miles de euros, habiéndose depositado judicialmente un importe de 1.958 miles de euros pagado inicialmente por la Sociedad al tercero registrado bajo el epígrafe inversiones financieras a corto plazo del balance de situación adjunto y estando registrado un importe de 2.187 miles de euros como anticipo a proveedores en el balance de situación al 31 de diciembre de 2020. En opinión del administrador único de la Sociedad 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 2020 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.



11. 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 20.051 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios por importe de 20.026 miles de euros, suscritos por la Sociedad, encontrándose los suelos en garantía de la devolución de los mismos y 25 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 ha dispuesto de cinco préstamos hipotecarios durante el ejercicio, y se encuentran registrados en contabilidad netos de gastos de formalización por importe de 53 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad poseía préstamos por importe de 25.612 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 firmó un contrato de financiación con la entidad financiera Deutsche Bank por importe máximo de 75 millones de euros, figurando Neinor Sur, S.A.U. como prestamista y Neinor Homes, S.A., Neinor Península S.L.U. y Neinor Norte, S.A.U. como garantes. Dicho préstamo, que a 31 de diciembre 2019 estaba dispuesto por importe de 75 millones de euros por parte de Neinor Sur, S.A.U., tenía como vencimiento inicial abril de 2020, si bien podía 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). Dichas condiciones fueron cumplidas al cierre del ejercicio 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 otorgaran 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 destacaba 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"). Con fecha 29 de enero de 2020 se suscribió un contrato de novación con Deutsche Bank sobre el contrato suscrito en abril de 2019, ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien éste podría 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 cumplieran condiciones similares a las previstas en el contrato original. A este respecto, el Grupo ha amortizado anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con unos de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022. Adicionalmente, el préstamo ha sido novado en enero de 2021 ampliando el límite hasta un importe máximo de 133 millones de euros, sujeto a la realización de la fusión de Neinor Homes, S.A. con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 19).

Líneas de crédito

En relación a las líneas de crédito, la sociedad no tiene disposición a 31 de diciembre de 2020 y de 2019. 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 13). En dicho contrato figura como fiadora la sociedad del Grupo Neinor Homes, S.A. (Nota 16).

Factoring

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tiene una duración de un año y devenga un tipo de interés de mercado. El límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto de saldo al 31 de diciembre de 2020 y de 2019. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

En relación a la financiación externa suscrita 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 2020.

12. 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 2020	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48	51
Ratio de operaciones pagadas	50	54
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	28
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	17.632	20.291
Total pagos pendientes	1.474	2.642

(*) 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 2020 y de 31 de diciembre de 2019, 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.

13. 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 (en adelante, "LIS"). De acuerdo con esta normativa, el tipo de gravamen aplicable es del 25%.

Con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Promociones Neinor 1, S.L. U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.

U. y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20. El Grupo Fiscal tributa 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.

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 fueron comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros (registrado bajo el epígrafe de "Provisiones"), registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Si bien, durante el mes de febrero de 2019 se presentó un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, determinaron el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 dicho importe de 3.272 miles de euros 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 encuentra provisionado, considerándose que el recurso administrativo presentado por el Grupo tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se ha visto asimismo refrendado por los asesores fiscales.

Con fecha 17 de febrero de 2020 se inició un procedimiento de comprobación limitada por parte de la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía en relación con la sociedad Neinor Península, S.L.U., por el Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017, habiéndose firmado a fecha de las presentes cuentas anuales el acta de conformidad, sin que se haya derivado ningún tipo de contingencia fiscal al respecto.

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

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	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Hacienda Pública deudora por IVA	144	388	-	-
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	243	243	-	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades (pago fraccionado)	-	1.294	-	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	140	127
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	224	214
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	8.516	3.272
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	-	226	207
Total	387	1.925	9.106	3.820

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible es la siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Pérdida)			(7.310)
Diferencias permanentes- Sanciones y recargos	10	-	10
Diferencias temporales- Deterioro de existencias (Nota 7)	1.260	(3.243)	(1.983)
Provisiones no deducibles (Nota 10)	2.526	(2.841)	(315)
Base imponible	3.796	(6.084)	(9.598)

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Pérdida)			(18.508)
Diferencias permanentes- Sanciones y recargos	15	-	15
Diferencias temporales- Deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)	7.422	(4.277)	3.145
Provisiones no deducibles (Nota 10)	3.151	(2.476)	675
Base imponible	10.588	(6.753)	(14.673)

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/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades-

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

	Miles de Euros	
	31.12.20	31.12.19
Resultado antes de impuestos (Pérdida)	(7.310)	(15.508)
Diferencias permanentes	10	15
Diferencias temporales (*)	(2.298)	3.820
Base imponible fiscal previa	(9.598)	(14.673)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(9.598)	(14.673)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado	(2.399)	(3.668)
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	3.668
Gasto/(Ingreso) por Impuesto de Sociedades	(2.399)	-

(*) No activadas

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad encabeza el Grupo Fiscal número 5/20, cuya conciliación entre el resultado contable y la cuenta a pagar por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros
	Grupo 5/20
	2020
Resultado Agregado antes de impuestos - Beneficio/ (Pérdida)	48.238
Diferencias permanentes	18
Diferencias temporales	2.167
Base imponible fiscal previa	50.243
Compensación BIN	(12.607)
Base imponible fiscal	37.816
Tipo impositivo	25%
Impuesto devengado	9.454
Retenciones y pagos a cuenta	(4.210)
Cuenta por pagar por Impuesto de Sociedades	5.244

e) Bases imponibles negativas e Impuestos diferidos-

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros
	No registradas
Bases imponible negativas:	
Ejercicio 30 de junio 2015	-
Ejercicio 31 de diciembre 2015	178
Ejercicio 31 de diciembre 2016	19.616
Ejercicio 31 de diciembre 2017 (*)	48.690
Ejercicio 31 de diciembre 2018	17.895
Ejercicio 31 de diciembre 2019 (**)	14.544
Total	100.923

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

(**) En 2020 se ha procedido a regularizar la declaración final de impuesto de sociedades correspondiente al 2019 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.

Bajo el régimen fiscal aplicable y considerando la consolidación fiscal a partir del ejercicio 2020, la recuperación de estas bases imponibles negativas sólo 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 2020 impuestos anticipados totales no registrados por importe de 14.511 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 presentes cuentas anuales no incluyen los activos por impuestos diferidos correspondientes a estos impuestos anticipados.

14. 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	
	31.12.20	31.12.19
Legacy Development	2.575	9.275
Prestación de servicios	11.510	16.127
Total	14.085	25.434

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	
	31.12.20	31.12.19
Compras	4.811	5.965
Certificaciones	9.250	13.119
Variación de existencias de terrenos y solares	8.473	(2.066)
Variación de existencias productos terminados y en curso de fabricación	(11.763)	13.300
Total	10.771	30.318

La Sociedad registra bajo el epígrafe "Otros gastos de explotación" un importe de 2.574 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	
	31.12.20	12.12.19
Sueldos, salarios y asimilados	5.117	5.537
Indemnizaciones	(35)	20
Seguridad Social	1.277	1.227
Otros gastos sociales	101	136
Total	6.460	6.920

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	31.12.20	31.12.19
Titulados superiores	22	89
Titulados medios	84	12
Total	106	101

Asimismo, la distribución por sexos de la plantilla empleada al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, detallada también por categorías, es la siguiente:

Categorías	31.12.20		31.12.19	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	56	28	55	31
Titulados medios	8	14	2	11
Total	64	42	57	42

Al 31 de diciembre de 2020, el número de personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de una (una personas empleada con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2019).

d) Servicios exteriores-

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

	Miles de Euros	
	31.12.20	31.12.19
Arrendamientos y cánones (Nota 5)	826	842
Reparaciones y conservación	145	227
Servicios profesionales independientes	2.946	3.667
Primas de seguros	89	81
Publicidad y comercialización	267	456
Suministros	89	63
Otros servicios exteriores	1.222	654
Total	5.584	5.990

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye un importe de 565 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 262 miles de euros facturados por Neinor Homes, S.A. en concepto de servicios prestados (Nota 16).

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, aparte de lo indicado en la Nota 11 garantías hipotecarias y prendas constituidas, la Sociedad tiene prestados avales por valor 9.451 miles de euros

(11.065 miles de euros al 31 de diciembre de 2019), que se corresponde, principalmente, con garantías entregadas a los distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones por importe de 5.846 miles de euros (9.525 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y con 3.605 miles de euros por garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (1.540 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Asimismo, la Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2020 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 1.467 miles de euros (1.271 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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 13.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.

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

A continuación, se indican los saldos y las transacciones realizadas por la Sociedad en los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 con las empresas del grupo:

Saldos a 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros		
	Créditos por Impuesto de Sociedades (Nota 6.b)	Créditos a empresas del grupo (Nota 6.b)	Proveedores empresas del grupo
Neinor Homes, S.A.	-	169.353	906
Neinor Sur, S.A.	12.016	-	-
Promociones Neinor 1, S.L.U.	(11)	-	-
Promociones Neinor 2, S.L.U.	(2)	-	-
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(120)	-	-
Neinor Works, S.L.U.	25	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	(62)	-	-
Total	11.846	169.353	906



Saldos a 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros		
	Créditos por Impuesto de Sociedades (Nota 6.b)	Créditos a empresas del grupo (Nota 6.b)	Proveedores empresas del grupo
Neinor Homes, S.A.	-	191.564	672
Neinor Sur, S.A.	-	-	10
Total	-	191.564	682

Transacciones a 31 de diciembre 2020

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos (Nota 14)	Gastos financieros (Nota 11)
Neinor Homes, S.A.	-	-	3.037	-	262	-
Total	-	-	3.037	-	262	-

Transacciones a 31 de diciembre 2019

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos (Nota 14)	Gastos financieros (Nota 11)
Neinor Homes, S.A.	-	-	3.313	-	550	-
Total	-	-	3.851	-	550	-

La Sociedad tiene gastos incurridos con Neinor Homes, S.A. por importe 262 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 2020.

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 7 y 11).

Otros saldos y transacciones con 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 administradores de Neinor Homes, S.A.

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 2020 y 2019 con entidades vinculadas han sido los siguientes:

Saldos a 31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros				
	Deudor por Impuesto de Sociedades	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Deudores varios	Deudas con entidades de crédito	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	-	11.270	24
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	11.270	24

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, S.A.	-	-	-	13.770	5
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	980	-	-
Total	-	-	980	13.770	5

Transacciones a 31 de diciembre 2020

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos	Gastos financieros (Nota 11)
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	1	403
Santander Lease, S.A.	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	1	403

Transacciones a 31 de diciembre 2019

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos	Gastos financieros (Nota 11)
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	1	342
Santander Lease, S.A.	167	-	-	-	-	-
Total	167	-	-	-	1	342

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 fue 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 2020 y el 31 de diciembre de 2019 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, el 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 2020 y el 31 de diciembre de 2019.

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 2020 y 2019. Las funciones de Alta Dirección de la Sociedad son realizadas por personal de la sociedad Grupo, Neinor Homes S.A., si bien los gastos son repercutidos a las sociedades del Grupo (Nota 16).

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.

17. Otra información

Honorarios de auditoría-

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 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 2019).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por importe de 16 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 (9 miles de euros en 2019).

18. Información relativa al impacto del Covid-19

La aparición y expansión global de la pandemia Covid-19 a principios de 2020 y su duración por tiempo indefinido, la falta de vacuna y su afección a los sistemas sanitarios de todo el mundo ha provocado la toma de una serie de medidas por parte de los respectivos gobiernos para contener su propagación, que incluyen o han incluido: el aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

Estas medidas han afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

En particular en España, ha sido especialmente significativo su impacto en el segundo trimestre del año, coincidiendo con la mayor propagación del virus en el país y las medidas de confinamiento implantadas.

La aprobación de la vacuna y el comienzo de la vacunación contra la Covid-19 en el último trimestre del año ha avivado las expectativas sobre la recuperación. Sin embargo, los riesgos aún no se han disipado: la llegada de una tercera ola de contagios, los descubrimientos de nuevas cepas del virus y un alza en la insolvencia de las empresas meterán presión a la reactivación económica. Además, teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de estos, las medidas tomadas por el Gobierno en relación a la recuperación y la incertidumbre en la demanda de vivienda, las

consecuencias para las operaciones del Grupo aún son inciertas y van a depender en gran medida de los ritmos de vacunación y de la confianza del mercado.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo en 2021, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. No obstante, confiamos en que el sector inmobiliario sea un reactivador de la economía.

El Grupo, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos, ha definido desde el comienzo del estado de alarma un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación (Proyecto Escipión), que se ha trasladado a toda la organización, que se encuentra asociado a objetivos estratégicos, a los procesos y a actividades de control y que se monitoriza periódicamente reportando sus resultados a la Alta Dirección y al Comité de Auditoría.

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

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

- **Riesgo de Salud:** La principal prioridad del Grupo ha sido y es la de salvaguardar la salud de sus empleados, por ello durante la práctica totalidad del estado de alarma, los empleados han teletrabajado, se han establecido como mínimo las medidas establecidas por las autoridades en todos los centros de trabajo, se ha verificado la correcta implantación de medidas en nuestras obras en curso y se han establecido igualmente medidas de prevención en los puntos de venta.

Una vez finalizado el estado de alarma, se han ido estableciendo y comunicando diferentes fases de desescalada para la incorporación escalonada de los trabajadores a las oficinas, las cuales se han actualizado como mínimo una vez al mes, siempre en función de la evolución de la pandemia y tomando como medidas mínimas a aplicar las más restrictivas establecidas por las autoridades.

- **Riesgo motivacional del equipo:** Desde Neinor Homes se ha considerado al equipo / plantilla como una pieza clave de cara a la recuperación, al mantenimiento de la operatividad y del mejor desempeño frente a nuestros clientes y proveedores, por ello desde el inicio del estado de alarma, el Grupo ha decidido no realizar ningún ERTE, ha realizado periódicas comunicaciones para dar visibilidad y transparencia de la situación en cada momento y ha aprovechado los momentos de menor intensidad comercial y operativa del Grupo para realizar revisiones internas, mejorar los procesos y dar formación en diversas materias.
- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, detallamos las principales actuaciones realizadas hasta la fecha por el Grupo:
 - **Financiación Corporativa:** el Grupo en el mes de enero del presente ejercicio ha amortizado 25 millones de euros y refinanció 50 millones de euros, cuya amortización no vence, siempre y cuando se produzca el cumplimiento de determinadas condiciones contractuales, hasta el 29 de diciembre de 2022.

Adicionalmente, se firmó en el primer semestre del año una póliza por importe de 40 millones para fortalecer la posición de caja, la cual ha sido refinanciada a finales de año a través de dos pólizas por importes de 15 y 25 millones.

- **Financiación Promotora:** el Grupo ha seguido manteniendo su ritmo / dinámica habitual de firmas de préstamos promotor. A fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo tiene concedidos más de 584 millones de euros de préstamo promotor.
- **Respecto a la posición neta de Tesorería:** el Grupo estableció desde el primer momento, un ambicioso plan de aseguramiento de caja, este plan de contingencia contempla en este momento diversas medidas, entre las que se encuentran principalmente: plan de ahorro de gastos operativos, la adopción de una política más conservadora respecto a las inversiones en suelo y la paralización del pago previsto del dividendo aprobado en la Junta General de Accionistas.

Adicionalmente el Grupo ha recibido la entrada de fondos proveniente de las escrituraciones de todas las promociones que tenían prevista su entrega en este ejercicio, cumpliendo el Business Plan previo al Covid-19.

En este sentido, se informa que nuestra posición neta de caja al comienzo del mes de marzo, cuando se estableció el plan de contingencia de tesorería, era de 95,8 millones de euros y al cierre del ejercicio ha ascendido a más de 250 millones de euros. Esto se debe a la adopción de las medidas mencionadas anteriormente y, en gran medida, al cumplimiento de las entregas previstas en nuestro Business Plan.

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

- **Riesgo de operaciones (Obra en curso):** la situación de emergencia sanitaria y confinamiento ha podido implicar la aparición de un riesgo de ralentización del avance de las obras en curso o incluso de interrupción temporal de la producción motivadas entre otros motivos por rupturas puntuales de la cadena de suministro, la implantación de las medidas establecidas por las autoridades sanitarias que han provocado cambios en las formas de ejecución y organización de las obras, por una limitada capacidad de las constructoras y subcontratas de continuar con la ejecución de estas así como por contagios producidos en las mismas.

Por ello, el Grupo ha establecido una serie de medidas que contribuyan eliminar o paliar los efectos de dicha emergencia sanitaria. Dentro de estas medidas, podemos destacar, dos de las mismas:

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

A fecha de los presentes resultados, las 4 promociones cuya ejecución está llevando Neinor Works han avanzado de forma óptima.

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

Adicionalmente a las medidas anteriores, se han tomado otro tipo de actuaciones como son: la planificación y adelanto de pagos de suministros, recomendaciones de implementación de medidas de prevención, programas de aceleración de obra, análisis de optimización de proyectos en ejecución así como de organización y formas de ejecución de trabajos, de cara a trasladar las mejores prácticas a cada una de nuestras promociones en curso. Consideramos que todas estas prácticas y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de las obras, han conseguido minimizar el impacto de esta situación en nuestras operaciones.

- Todas nuestras obras WIP han mantenido su actividad, excepto entre el 30 de marzo y el 13 de abril en base a RDL 10/200 de 29 de marzo en el contexto de la lucha contra el COVID-19, y ninguna de las mismas se ha paralizado.
- Los contagios que se han producido en las obras han sido puntuales y se han controlado rápidamente gracias a la aplicación de los protocolos establecidos en cada caso.
- El retraso previsto en la finalización de las obras por causas imputables al estado de emergencia decretado o por el Covid han sido muy reducidos y en la mayoría de los casos se ha podido recuperar.

Respecto a las entregas del ejercicio 2020, se ha logrado finalizar todas las obras comprometidas en el Business Plan del año excepto una, debido a un concurso de acreedores de la constructora (por motivos ajenos al Covid). Además, se han podido adelantar 6 promociones cuya entrega estaba prevista para el 2021.

En resumen, a pesar del Covid-19 y de las dos semanas de parón durante el confinamiento, en 2020 se han finalizado las obras de 28 promociones: 22 de las 23 promociones a las que nos habíamos comprometido para 2020 y 6 promociones cuya entrega prevista para 2021 hemos podido adelantar a este año.

- **Riesgo Comercial:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros específicos, como un contexto macroeconómico complejo con caídas del PIB, una mayor tasa de desempleo, la restricción de movimientos, la incertidumbre sobre las expectativas económicas a corto y medio plazo, ... impactan de manera significativa en el comportamiento de la demanda de vivienda. Por ello, al igual que en los otros apartados, el Grupo ha establecido un plan de contingencia de cara a minimizar, en la actividad comercial, el impacto de la situación creada por la pandemia, trabajando en distintas líneas de acción:
 - **Aseguramiento de la cartera de pedidos / reservas:** Asegurar los contratos de preventa mediante su conversión a contratos privados. En este sentido, con el objetivo de ayudar a nuestros clientes que tuvieran una situación delicada como consecuencia de la situación del estado de alarma, se ofreció a todos nuestros clientes la posibilidad de aplazar el pago de dos mensualidades, sin coste financiero alguno. A esta medida se acogió únicamente el 8% de nuestra cartera de clientes.

Asimismo se ha procedido a monitorizar a aquellos clientes que pudieran presentar alguna situación laboral o sanitaria especial, para lo que se ha contado con el apoyo del seguro de protección Family Homes Protection, que les da protección en casos de pérdidas de empleo o enfermedad. En el ejercicio 2020 el uso del Family Homes Protection se ha incrementado considerablemente, 87 clientes están recibiendo prestación de dicho seguro desde el 13 de marzo de 2020, frente a los 5 clientes que habían recurrido a él desde su lanzamiento en septiembre de 2017.



Por último, se ha impulsado la total implantación de la plataforma de firma digital en todas las promociones del Grupo.

Los datos, de los que actualmente dispone el Grupo sobre su cartera de clientes, son:

- Un 85% de nuestros clientes tienen firmado un contrato de compraventa privado.
- Estos clientes han abonado de manera anticipada una media de un 16% del precio de la vivienda.

Las cancelaciones / rescisiones de contratos de reserva, han estado en torno a un 0,5% durante el año, porcentaje que no varía mucho del 0,5% que históricamente tiene el Grupo en los dos últimos ejercicios.

- **Continuación en la actividad de ventas:** la implantación de la venta on-line, el desarrollo del CRM, la realización de visitas virtuales con los clientes y la firma digital junto con el lanzamiento de unas campañas de marketing especialmente diseñadas, han minimizado el impacto negativo de la pandemia.

Ello ha conllevado la implantación de formación online a las comercializadoras en los nuevos procesos.

La evolución de las ventas de obra nueva durante el año alcanzó un cumplimiento del 81% con 1.393 unidades frente a las 1.713 previstas en el plan de negocio del Grupo. Este cumplimiento se traduce en un 88% si consideramos únicamente las promociones que se han lanzado según las previsiones del plan de negocio, con un Business Plan resultante de 1.587 unidades. Si además excluimos del análisis los meses de confinamiento (marzo-abril-mayo), el cumplimiento ha sido de un 109%, con 1.218 unidades sobre unos objetivos de 1.118 unidades. Estos resultados claramente favorables nos han situado en una posición de liderazgo en el mercado.

A fecha de cierre del ejercicio, las unidades vendidas correspondientes a las promociones entregadas en el 2020 ascendían a un 94%, situándose las unidades prevendidas de las promociones a entregar en el 2021 en un 60%.

- **Garantizar la seguridad sanitaria de los clientes y del personal de ventas en las Neinor Store:** para ello se han generado los protocolos de prevención sanitaria en las Neinor Store, dotándolos de los equipamientos necesarios (señalética, EPIs, dispensadores, ...).

Pese al confinamiento, el contexto de incertidumbre y las restricciones, Neinor ha entregado 1.587 viviendas, cumpliendo con el 93% del objetivo de entregas fijado para el ejercicio 2020 en el Business Plan.

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

Nuestros ingresos por esta rama de actividad dependen de tres variables: el saneamiento de activos, el volumen de activos que tenemos en gestión (indicador con más peso) y el porcentaje por la venta de éstos.



Si bien, creemos que es necesario diferenciar la tipología de activos de obra nueva de los que se gestionan en Servicing, con una valoración superior a 60% correspondiente a suelos (de los cuales el 70% requieren de planeamiento y gestión, no son aún licenciables) y una tipología de activos de vivienda con una valoración media entre 70.000 y 120.000 euros.

En cuanto se pudiera producir no sólo una potencial pérdida de ingresos para el Grupo sino una merma de eficacia o reputacional nuestra hacia el cliente, a fin de mitigar los riesgos y haciendo de la necesidad, virtud, se han implantado acciones centradas en tres grandes ejes: evaluar nuestra exposición frente a terceros con los que trabajamos en el área Servicing; reforzar la calidad de los servicios prestados a la entidad, así como el control de los mismos; y actualizar la cifra de ventas para este ejercicio.

Para ello, se ha reforzado el control de proveedores externos estratégicos analizando sus planes de contingencia frente a la Covid-19 y se han puesto en marcha una serie de acciones de mejora en toda la cadena de valor, así como la implantación de 17 nuevos KPIs (frente a los 12 inicialmente previstos) para aprovechar esta extraordinaria situación para afinar y mejorar procesos, cara a que nuestro cliente Kutxabank no viera pérdida de eficacia como Servicer. Igualmente, se ha realizado una actualización del presupuesto de ventas para trasladar la corrección en la cifra estimada de ventas para este ejercicio, compartiendo un análisis exhaustivo de cartera y documentando en detalle los motivos por los cuales estimamos que la cifra final va a mermar a consecuencia de la pandemia, consensuando la nueva cifra con el cliente una vez compartidas las motivaciones del ajuste. Este conjunto de acciones queda monitorizado en reuniones quincenales cliente - gestor, a fin de documentarlas y evaluarlas.

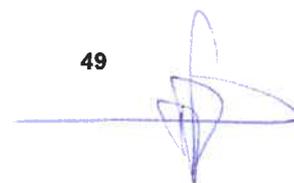
A fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, hemos superado en un 32% el presupuesto de ventas acordado tras el ajuste derivado de la situación Covid y hemos cumplido todos los planes de acción puestos en marcha, manifestando nuestro cliente la eficacia de las medidas implantadas y su satisfacción por los resultados obtenidos.

En cuanto a ingresos, éstos se han visto ligeramente afectados por el menor volumen de ventas en el año (motivado por la pandemia), lo que ha supuesto facturar un 50% menos de lo previsto por este concepto. Conviene recordar que el 65% de los ingresos Servicing provienen del fee de gestión, por lo que una reducción en las ventas tiene un coste de oportunidad positivo, ya que continuamos facturando sobre los activos no transmitidos.

No obstante, hemos cumplido al 79% con lo contemplado en el Business Plan pre covid. (101% si hablamos de Business Plan post covid).

- **Riesgo de valoración de los activos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, la variabilidad de los costes financieros de las obras que financiamos con fondos propios, la sensibilidad de las variaciones en los precios de venta establecidos, el diferente destino que puede tener una promoción (venta o alquiler), cobrabilidad de los clientes, etc. pueden tener impacto en la valoración de dichos elementos en función del método de valoración empleado, dado que dependen de las tasas de descuento y los flujos de caja actualizados empleados.

Una evolución negativa de los factores mencionados anteriormente podría llevar aparejada una caída en las valoraciones del Grupo, si bien ésta probablemente no tuviera impacto en los estados financieros del Grupo, ya que el modelo de valoración del valorador externo independiente suele ser conservador y prudente. Según la valoración realizada a 31 de diciembre de 2020, el valor de los activos del Grupo asciende a 1.585 millones de euros de valor razonable que supone un porcentaje de un 31% superior al valor contable de las existencias de 1.208 millones de euros del Grupo a dicha fecha.



Según la valoración del 31 de diciembre de 2019, el valor de los activos del Grupo ascendía a 1.722 millones de euros de valor razonable, un 42% superior al valor contable de las existencias del Grupo a dicha fecha.

Dada la situación de incertidumbre en la que aún nos encontramos, esta ha repercutido sobre la actual valoración de la cartera, afectando a plazos de venta y KPIs de mercado, que ha derivado en una disminución en la valoración de los activos, si bien la valoración se ha mantenido por encima de las de las mejores expectativas que se tenían y en la que debemos considerar que los crecimientos de PIB que se pronostican por la recuperación de la economía una vez pasado el efecto covid, los bajos tipos de interés, la consideración de la vivienda como inversión "refugio" y el ajuste de la oferta por la caída de otros promotores, volverán a recuperar el porcentaje que manteníamos, y que aun no recuperándolo, el Grupo considera que mantiene un margen razonable de cara a las consecuencias que puedan producirse por una bajada en la demanda de vivienda debido al entorno macroeconómico.

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

Lamentablemente, en un entorno complejo y con dificultad de acceso a las fuentes de financiación es probable una consolidación en el sector y la discontinuidad de bastantes pequeñas y medianas empresas promotoras.

Hay una demanda mínima en España de vivienda de obra nueva que, independientemente del ciclo económico en el que nos encontramos, podría tener una banda inferior entorno a unas 60.000 a 80.000 unidades. La situación que se ha materializado de una posible recesión en el corto plazo ha coincidido con un sector promotor mucho más saneado, profesionalizado, procedimentado e innovador, que se encuentra con unos niveles de apalancamiento muy razonables respecto a sus balances.

Consideramos que de una u otra forma el mercado premiará a aquellas compañías que pivoten su negocio en factores como la sostenibilidad y la transformación digital. En ambos aspectos, el Grupo comenzó a trabajar hace años, como pueden observar en detalle en sus respectivas Memorias de Responsabilidad Social publicadas en su página web. Además del negocio promotor, el Grupo mantiene una línea de servicio como Servicer de Kutxabank, con contrato hasta 2022, que le permite tener unos ingresos recurrentes.

Diversificación y crecimiento: el Grupo, antes de la presentación de la pandemia, aprobó por su Consejo y tiene aprobada la financiación de su línea de negocio de alquiler. Asimismo se exploran de manera recurrente otras líneas de negocio como la promoción delegada, la integración de la cadena de valor, acuerdos público-privados, construcción de vivienda de alquiler social, ... y se encuentra continuamente explorando alternativas tanto de crecimiento orgánico como inorgánico.

Además de las acciones llevadas a cabo para mitigar los diferentes riesgos, en el ejercicio 2020 se han llevado a cabo las siguientes operaciones como parte de la estrategia de diversificación y la no dependencia del ciclo promotor / demanda y situación macro:

- Adquisición del 75% de Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España que presta servicios de gestión de propiedades y activos a clientes institucionales y privados y que tiene más de 2.500 viviendas bajo gestión. De este modo, Neinor integra una compañía operativa a su línea de negocio de alquiler.



- o Adquisición de un portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado) compuesto por 9 edificios residenciales (391 viviendas). Con esta operación, se busca consolidar el negocio de alquiler.

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados y considerando adicionalmente los descritos en los apartados anteriores, los administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 2 sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

En este sentido, el Grupo considera relevante señalar que sus gastos operativos recurrentes o estructurales (pago de nóminas, seguros, alquiler de oficinas...) ascienden a un importe aproximado de 25 millones de euros anuales, cifra que se encuentra ya cubierta con los ingresos procedentes de la línea de negocio de "Servicing".

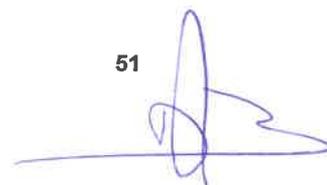
Consideramos relevante considerar que dentro de los riesgos que puede suponer la situación creada con la pandemia, el Grupo, manteniendo una gran disciplina y prudencia respecto a la liquidez interna, ha desarrollado una estrategia de diversificación que se ha materializado en ser la única compañía en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

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

19. Hechos posteriores

A finales de enero de 2021 el Grupo ha suscrito un contrato de novación con Deutsche Bank y J.P Morgan sobre el contrato suscrito en abril de 2019 ampliándose el límite hasta un importe máximo de 133 millones de euros siempre y cuando se realice del proyecto de fusión de Neinor Homes, S.A. con Quabit Inmobiliaria, S.A., con un plazo de vencimiento inicial en diciembre de 2022, si bien podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 100 millones de euros y aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplan condiciones similares a las previstas en la primera novación (Nota 11).

El Administrador Único de la Sociedad no tiene conocimiento de ningún hecho adicional que, desde la fecha de cierre del ejercicio, 31 de diciembre de 2020, puede afectar de una manera sustancial a las cuentas anuales cerradas a la fecha anteriormente citada.



INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Neinor Península, S.L.U.

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

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

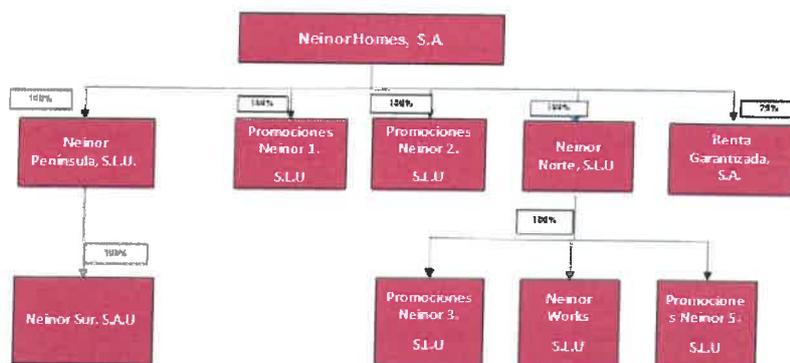
A fecha 1 de enero de 2015, y en el marco de la transacción ("Transacción"), se transfirió a las sociedades de Neinor Homes, S.L.U. todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar la actividad.

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

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

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

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



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español, y principalmente, a través de cuatro 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 160 promociones con más de 9.700 unidades edificables. 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 consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020.

B) Línea de negocio "Rental":

En febrero 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el grupo a partir del actual banco de suelo, con el objetivo de llegar a las 5.000 unidades en los próximos 5 años. La apuesta por dicha línea de negocio se ha visto consolidada a través de la adquisición de Renta Garantizada, S.A. y de un anticipo para la compra de Sardes Holco, S.L.U.

C) Línea de negocio "Servicing":

Con fecha 14 de mayo de 2015, se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios que siguen siendo propiedad de las primeras. Este contrato de "servicing" tiene una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de 1 año.

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

D) Línea de negocio "Legacy":

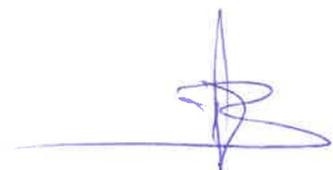
Actividad consistente en la desinversión de los activos no estratégicos adquiridos en la Transacción.

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.

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 2020 se han reunido en ocho 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 2020, 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 2020.
- d- Plan anual de trabajo de la CAC y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones para el 2021.
- e- Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus.
- f- Reelección de los auditores de cuentas.
- g- Verificación de la independencia de los auditores.
- h- Reelección de Consejeros.
- i- Supervisión Plan de Riesgos Covid y medidas de respuesta.
- j- Cuentas Anuales e Informe de Gestión.
- k- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.
- l- Aplicación del resultado del 2019 y 2020.
- m- Propuesta de reparto de dividendos.
- n- Presentación y revisión metodología de valoración de activos.
- o- Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2020 y programa previsto para 2021.
- p- Supervisión del Reglamento Interno de conducta.
- q- Estrategia y análisis de nuevas líneas de Negocio.
- r- Análisis de operaciones corporativas
- s- La Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- t- La Memoria de Responsabilidad Social Corporativa de 2019 y el Plan de Sostenibilidad para 2020.
- u- El informe de independencia de los auditores externos.
- v- El informe de la evaluación del Consejo y sus comisiones.
- w- El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2020.
- x- El informe anual de remuneraciones de 2020.
- y- El informe de actividades de Auditoría Interna de 2020 y el plan anual de 2021.
- z- El informe de conflictos de interés y operaciones vinculadas y análisis de distintas operaciones.
- aa- Aprobación de operaciones de financiación y refinanciación.
- bb- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2020.
- cc- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
- dd- Análisis y supervisión de operaciones vinculadas y conflictos de interés.
- ee- Análisis de Plan con inversores y valoración de la acción.
- ff- Supervisión del SCIIF.
- gg- El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- hh- 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 2020

Durante el ejercicio 2020, Neinor Península ha alcanzado unas ventas de 14.085 miles de euros.

En cuanto a la obra en curso, se continúa con las obras de la promoción Cantal Homes, Torrent Homes y se ha comenzado en el 2020 la obra de la promoción Almogavar Homes.

Las principales ventas de producto terminado se ha concentrado en la promoción Alborada Homes por importe de 6.997 miles de euros y el resto practicamente es liquidation. Destacar la venta de un suelo en Usurbil por importe de 3.200 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2020 ha alcanzado (4.911) miles de euros

Situación Financiera

El pasivo al 31 de diciembre de 2020 alcanza 78.825 miles de euros comparado con 79.318 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

El endeudamiento con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2020 es de 20.051 miles de euros. A diciembre de 2019 era de 25.612 miles de euros. La disminución se debe a la amortización parcial del préstamo de Joaquín Lorenzo, a la cancelación de la deuda de Alborada por la entrega de la promoción y la cancelación de la deuda asociada al suelo vendido de Usurbil.

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 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	31.12.20	31.12.19
Titulados superiores	82	89
Titulados medios	22	12
Total	104	101

4. Liquidez y recursos de capital

En este año 2020 la financiación de suelo y corporativa, de la Sociedad, asciende en balance a un total de 20.051 miles de euros, principalmente con Grupo Kutxabank, Banco Santander y 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 exposición internacional que tiene el grupo en mercado fuera de la zona del euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 31 de diciembre de 2020 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 trascendencia significativa.

7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2021

Las grandes líneas de actuación de la sociedad para 2021 se centran en:

Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerró diciembre 2020, 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 2021, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Legacy"

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en el ejercicio 2021.
- Los ingresos provenientes de esta desinversión se destinarán principalmente a financiar la línea de negocio Development.

8. Actividades de I+D+i

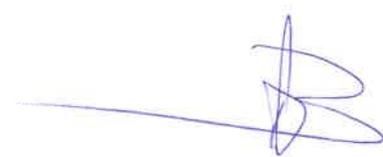
Dadas las líneas de negocio de negocio de Neinor Península, S.L., no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

9. Periodo medio de pago a Proveedores

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 es de 48 días.

10. Participaciones propias

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no ha realizado transacciones con participaciones propias.

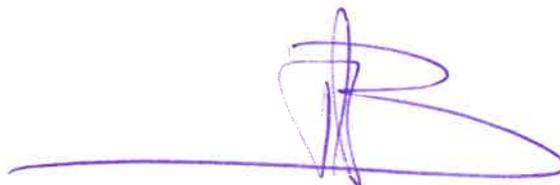


FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. ha formulado las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 24 de febrero de 2021

A handwritten signature in purple ink, consisting of a long horizontal line followed by a complex, stylized flourish.

Administrador Único

D. Francisco de Borja García-Egocheaga