

Neinor Península, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES 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 2021, 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 2021, 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 estas, 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 terminadas clasificadas como "development", distribuidas por todo el territorio nacional, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2021 asciende a 344 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 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, tal y como se detalla en las Notas 7 y 19, 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, 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".

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

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por 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.

Reconocimiento de ingresos de venta 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 o la fiabilidad de la previsión de cobro de los importes aplazados.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por 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 al reconocimiento de ingresos de activos inmobiliarios ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 20, donde se refiere a que con fecha 23 de febrero de 2022, el administrador único de la Sociedad ha aprobado el proyecto común de fusión de Neinor Península S.L.U. (sociedad absorbente) y otras 61 filiales de la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. como Sociedades Absorbidas. La fusión se llevará a cabo mediante la absorción de las Sociedades Absorbidas por Neinor Península, S.L.U., con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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, así como 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 2021 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 6 y 7 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

23 de febrero de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 03/22/00153

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 2021 Y 2020 (Notas 1 a 4) (Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado material	5	188.028	184.715	FONDOS PROPIOS-	9	490.038	492.130
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.446	1.332	Capital		490.038	492.130
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	6	183.211	183.211	Reservas		558.422	558.422
Instrumentos de patrimonio		183.211	183.211	Otras reservas		114	114
Inversiones a largo plazo		957	172	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(67.495)	(62.584)
Otros activos financieros		957	172	Otras aportaciones de socios		1.060	1.089
Activos por impuesto diferido	14	2.414	-	Resultado del ejercicio - (Pérdida)		(2.063)	(4.911)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Existencias	7	419.728	386.240	Provisiones a corto plazo	10	117.718	78.825
Terrenos y solares		355.297	194.077	Deudas a corto plazo	11	2.425	1.706
Promociones en curso y edificios terminados		251.193	131.026	Deudas con entidades de crédito		2.884	20.051
Anticipo proveedores		6.324	4.705	Otros pasivos financieros		2.831	20.051
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.400	1.857	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	12	3.384	-
Ciudadanos por ventas y prestaciones de servicios		103	142	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		109.075	57.068
Ciudadanos, empresas del Grupo y asociadas		2	-	Proveedores		90.171	41.579
Deudores varios		4.181	763	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		2.379	506
Personal		3	5	Acreedores varios		4.093	1.228
Activos por impuesto corriente	14	1.467	560	Personal		1.299	1.074
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	644	387	Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	4.756	9.106
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	6	53.046	181.214	Anticipos de clientes	7	6.377	3.175
Créditos a empresas del Grupo		53.046	181.214				
Inversiones financieras a corto plazo		2	1.965				
Fianzas constituidas a corto plazo		2	1.965				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	4.983	7.127				
Tesorería		4.983	7.127				
TOTAL ACTIVO		607.756	570.955	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		607.756	570.955

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2021

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Notas 1 a 4)

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		34.790	14.085
Ventas	14.a	34.790	14.085
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	14.b	32.526	2.513
Aprovisionamientos	7 y 14.b	(46.516)	(13.284)
Otros ingresos de explotación		183	184
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		183	184
Gastos de personal	14.c	(6.992)	(6.460)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.636)	(5.082)
Cargas sociales		(1.356)	(1.378)
Otros gastos de explotación		(21.012)	(6.896)
Servicios exteriores	14.d	(10.338)	(5.584)
Tributos	10	(10.139)	(1.036)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(535)	(263)
Otros gastos corrientes		-	(13)
Amortización del inmovilizado	5	(250)	(231)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	5	(2)	60
Otros resultados		(25)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7.298)	(10.029)
Ingresos financieros			
De empresas del Grupo y asociadas	6	1.360	3.431
De terceros		1	394
Gastos financieros		(872)	(712)
Por deudas con terceros		(1.143)	(782)
Incorporación a existencias de gastos financieros		271	70
RESULTADO FINANCIERO		488	2.719
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	13	(6.810)	(7.310)
RESULTADO DEL EJERCICIO - (PÉRDIDA)		4.747	2.399
		(2.063)	(4.911)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Notas 1 a 4)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Notas 1 a 4)
(Miles de Euros)

	Ejercicio 31.12.2021	Ejercicio 31.12.2020 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(2.063)	(4.911)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I)	(2.063)	(4.911)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Notas 1 a 4)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (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 01.01.20 (*)	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
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.063)	(2.063)
Distribución del resultado	-	(4.911)	-	4.911	-
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	(29)	-	(29)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 31.12.21	558.422	(67.381)	1.060	(2.063)	490.038

(*) Presentado únicamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 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 2021.

NEINOR PENÍNSULA, S.L.U.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Notas 1 a 4)

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.2021	Ejercicio 31.12.2020 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(134.094)	(11.580)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(6.810)	(7.310)
Ajustes al resultado:		1.616	(1.609)
- Amortización del inmovilizado	5	250	231
- Correcciones valorativas por deterioro	7	-	1.260
- Variación de provisiones	10	1.881	(645)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5	2	(60)
- Ingresos financieros		(1.360)	(3.431)
- Gastos financieros		872	712
- Plan de incentivos	9	(29)	324
Cambios en el capital corriente		(109.148)	(1.001)
- Existencias	7	(161.220)	(4.497)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(4.543)	2.638
- Acreedores y otras cuentas a pagar		57.777	858
- Otros pasivos corrientes	10	(1.162)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(19.752)	(1.660)
- Pago intereses		(872)	(712)
- Cobro intereses		1.360	3.262
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	13	(20.240)	(4.210)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		147.779	22.055
Pagos por inversiones		(21.115)	(166.895)
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(19.927)	(166.894)
- Inmovilizado material	5	(400)	(1)
- Otros activos y pasivos financieros		(788)	-
Cobros por desinversiones		168.894	188.950
- Empresas del Grupo y asociadas	6	166.894	188.880
- Inmovilizado material		34	69
- Otros activos y pasivos financieros		1.966	1
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(15.829)	(5.564)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(15.829)	(5.564)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	11	14.731	21
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	11	(30.563)	(5.582)
- Pasivos financieros		3	(3)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(2.144)	4.911
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.127	2.216
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.983	7.127

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Neinor Península, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2021

1. Objeto Social

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

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

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

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

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

La Sociedad, por tanto, formó parte del Grupo Kutxabank hasta el 14 de mayo de 2015 (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 2021, 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 2021, había 25 personas del Grupo adscritas a la prestación de estos servicios de forma directa (25 personas en 2020).

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 2021 fueron formuladas por el Órgano de Administración de Neinor Homes, S.A. el 23 de febrero de 2022.

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 2020 fueron aprobadas por el Socio Único con fecha 13 de abril de 2021.

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 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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 (Nota 7): la Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2021 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 2021 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-

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.e, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.

Carteras	Miles de euros				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
Préstamos y partidas a cobrar					
-Créditos comerciales	905	905	-	-	-
-Otros	2.137	2.137	-	-	-
Grupo, multigrupo y asociadas					
Grupo	364.425	-	-	-	364.425
Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020	367.467				
Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020		3.042	-	-	364.525
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21		-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21		3.042	-	-	364.525

Por otro lado, la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, no ha supuesto cambios en los criterios contables de la Sociedad.

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 2020.

i) Cuentas anuales consolidadas-

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2021, 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 2021 con fecha 23 de febrero de 2022.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 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 2021 y el ejercicio el 31 de diciembre de 2020 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.

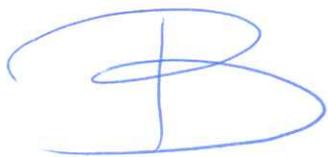
Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

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 minoran 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-

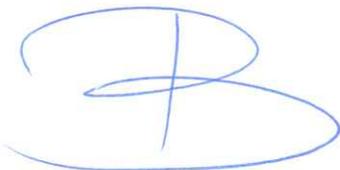
Activos financieros

Clasificación-

1. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
2. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con



intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

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, 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 activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

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.

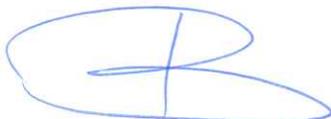
Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce,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

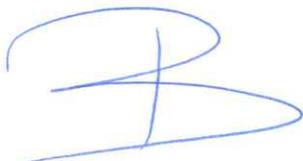
f) Existencias-

La actividad del Grupo de se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (Nota 1) a partir de suelo finalista (el Grupo 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 2021 ha ascendido a 271 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.

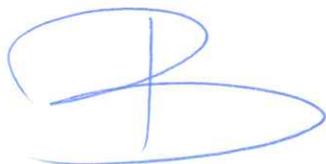
Las existencias incorporadas a la Sociedad en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1 se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el 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 2021 la totalidad de sus activos clasificados como "Development" han sido objeto de valoración por un experto independiente, igual que a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 2020 son los siguientes:

Activos Development-

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

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

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

Existen adicionalmente 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.

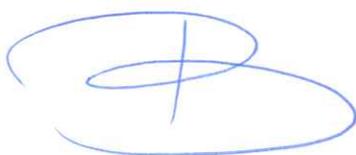
El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre 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). En abril y octubre de 2021, se hicieron las comunicaciones oportunas a la administración tributaria para que formasen parte también de dicho grupo fiscal las siguientes sociedades: Renta Garantizada, S.A., Residencial Nuevo Levante, S.L., Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Bulwin Investment Socimi, S.A., Grupo Mediterráneo Costa Blanca S.L., Quabit Quality Homes, S.L.U., Quabit Premier, S.L., Quabit Sant Feliu, S.L., El Balcon de las Cañas, S.L., Quabit Casares, S.L., Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 1, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 2, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 3, S.L.U., Quabit Remate Las Cañas, S.L.U., Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U., Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sup-R6, S.L.U., Quabit Finance, S.A.U., Quabit Finance Assets, S.L.U., Quabit Gregal, S.L.U., Quabit Poniente, S.L.U., Quabit Siroco, S.L.U., Quabit Terral, S.L.U., Quabit Mistral, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U., Quabit Tramontana, S.L.U., Quabit Aneto, S.L.U., Global Quabit, S.L.U., Quabit Alcarria, S.L.U., Quabit Distrito Centro, S.L.U., Quabit Corredor de Henares, S.L.U., Quabit Moncloa, S.L.U., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Hortaleza, S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L., Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U., Global Quabit Málaga, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Global Quabit Norte, S.L.U., Global Quabit Azuqueca, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Almanzor, S.L.U., Quabit Teide, S.L.U., Quabit Peñalara, S.L.U., Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Las Lomas De Flamenco, S.L.U., Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Freehold Properties, S.L.U., Quabit Freehold Properties Levante, S.L., Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U., Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U., Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U., Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U., Quabit Freehold Properties Este, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit El Vado, S.L.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Veleta, S.L.U., Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U., B2R Proptech, S.L.U., Style Living Gestión, S.L.U. y Quabit Construcción, S.A. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2021, salvo las sociedades dependientes adquiridas como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) cuya fecha de tributación en el Grupo Fiscal comenzó en mayo de 2021, de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. 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 (cercana al 50%) o la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha.

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

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

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

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

Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2021 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 22 miles de euros (26 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) registrado bajo el epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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



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

i) Costes por intereses-

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 271 miles de euros (Nota 7) correspondientes principalmente a las promociones en curso de Almogávar Homes, Gran Capitán, Mugarra Homes, Torrent Homes y de Arrate 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 2021, 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	
	31.12.21	31.12.20
Existencias (ciclo largo) (Nota 7)	309.895	153.083
Créditos a empresas del Grupo	53.046	181.214
Total activos corrientes	362.941	334.297
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	2.831	20.051
Proveedores	83.961	37.351
Otros pasivos corrientes (Nota 7)	-	1.362
Total pasivos corrientes	86.792	58.764

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 2021, los planes de incentivos no han supuesto el registro de un gasto de personal con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto (véase Nota 9) (324 miles de euros en el año 2020) 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 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros			
	31.12.20	Altas/ (Dotaciones)	Bajas	31.12.21
Coste-				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.016	400	(52)	2.364
Total coste	2.016	400	(52)	2.364
Amortización acumulada-				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(684)	(250)	16	(918)
Total amortización acumulada	(684)	(250)	16	(918)
Total, neto	1.332	150	(36)	1.446

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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

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 2021 y 2020 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 los puntos de venta han sido alquilados durante el ejercicio 2021, habiéndose devengado un gasto por el arrendamiento de las mismas por importe de 867 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (826 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) (Nota 14.d).

Al 31 de diciembre de 2021 y 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
	31.12.21	31.12.20
Menos de un año	700	733
Entre uno y cinco años	300	2.057
Más de cinco años	80	-
Total	1.080	2.790

6. Inversiones financieras en empresas del Grupo y asociadas

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

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 2021 y 2020 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 2021 y el ejercicio el 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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	62.403	-	122.180	343.564	183.211	-	183.211
Total			158.981	62.403	-	122.180	343.564	183.211	-	183.211

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

Esta empresa no cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2021.

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 2021 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 120 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 2021 y el 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Saldo a 31.12.20	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.21
Préstamos y créditos	166.894	19.927	(166.894)	19.927
Intereses devengados pendientes de vencimiento	2.459	1.360	(2.718)	1.101
Créditos por IS (Nota 13)	11.846	32.018	(11.846)	32.018
Otros	15	-	(15)	-
Total	181.214	53.305	(181.473)	53.046

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

Las adiciones y retiros de este epígrafe en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 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 19.927 miles de euros a 31 de diciembre de 2021. Este contrato devenga un tipo de interés fijo del 1,70% anual (1,70% durante el 2020) 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 2021 y el 31 de diciembre de 2020 y la composición del mismo, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.20	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Trasposos entre existencias	Saldo al 31.12.21
Coste-					
Terrenos y solares	135.851	166.683	(6.512)	(41.915)	254.107
Promociones en curso	43.842	19.168	-	13.631	76.641
Edificios terminados	23.269	-	(26.486)	30.095	26.878
Total coste	202.962	185.851	(32.998)	1.811	357.626
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	(4.825)	-	1.911	-	(2.914)
Promociones en curso	-	-	-	-	-
Edificios terminados	(8.765)	-	3.026	-	(5.739)
Total provisión por deterioro	(13.590)	-	4.937	-	(8.653)
Total, neto	189.372	185.851	(28.061)	-	348.973
Anticipos a proveedores	4.705	28.841	(25.411)	(1.811)	6.324
Total	194.077	214.692	(53.472)	-	355.297

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

Las adiciones del ejercicio a 31 de diciembre de 2021 se corresponden con la compra de varios terrenos, destacando Zorrozaurre Homes (Bilbao), Torrejón Homes (Torrejón de Ardoz - Madrid), Los Carriles (Madrid), Evergreen Homes (Mijas - Malaga) y Zabalzana (Vitoria), y las obras de urbanización y de construcción de promociones en curso entre las que se encuentran la finalización de la obra de Torrent Homes en Valencia y Cantal Homes en Mojazar. Así como el inicio de obra de las promociones de Gran Capitán en Córdoba, Parla Este en Parla (Madrid), Mugarra Homes en Iurreta (Vizcaya), Arrate Homes en Éibar (Guipúzcoa) y San Andrés Homes en Mondragón (Guipúzcoa).

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 26.486 miles de euros, así como con la venta de suelos con un coste de ventas, sin considerar provisiones por deterioro, de 6.512 miles de euros (Nota 14.a).

Al 31 de diciembre de 2021 no existen compromisos de venta de solares.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantenía compromisos de compra en relación al importe anticipado a los proveedores de 6.324 miles de euros por importe de 47.839 miles de euros., existiendo asimismo compras de suelo aplazadas de acuerdo a lo descrito en la Nota 13.

Al 31 de diciembre de 2021 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste neto de 230.479 miles de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por la sociedad durante el ejercicio 2021.

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, en el ejercicio 2021 no se ha registrado provisión por deterioro.

A 31 de diciembre de 2021, 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 505 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 (248 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), siendo su valor neto contable a 31 de diciembre de 2021 de 344 millones de euros (184 millones de euros a 31 de diciembre de 2020) sin tener en cuenta anticipos los anticipos a proveedores. Por otro lado, el valor neto contable de los activos "Legacy" asciende a 4 millones de euros a 31 de diciembre de 2021 (5 millones de euros a 31 de diciembre de 2020).

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%	1%	-1%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(16.950)	17.903	9.068	(9.736)	45.131	(48.873)
Variación de valor neto contable (*)	(1.193)	33	154	(1.209)	530	(8.688)

(*) 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 9.736 miles de euros y 48.873 miles de euros (5.229 miles de euros y 26.153 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 1.209 y 8.688 miles de euros, respectivamente (472 y 3.684 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

De las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, un importe de 314.598 miles de euros se estiman se realicen en un período superior a un año desde la mencionada fecha (153.083 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

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.

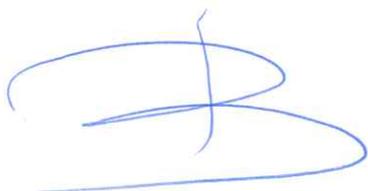
El administrador único de la Sociedad confía en que se dispondrá de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro, toda vez que la financiación del suelo se encuentra cubierta por financiación ajena como estaba previsto y por fondos propios y por tanto, se limita la necesidad 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 2021 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 2.152 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (3.536 miles a 31 de diciembre de 2020), 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 +/- 120 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 2021 (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 de 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 558.421.513 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 2021 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 2021 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 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.

10. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 31.12.2021

	Miles de Euros			
	Saldo a 31.12.20	Dotaciones netas	Aplicaciones y traspasos	Saldo a 31.12.21
<i>Pasivo corriente-</i>				
Provisiones para impuestos	637	943	(801)	779
Otras provisiones	1.069	938	(361)	1.646
Total provisiones	1.706	1.881	(1.162)	2.425

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

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.

Al 31 de diciembre de 2021 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 2.831 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios por importe de 2.823 miles de euros, suscritos por la Sociedad, encontrándose los sueltos en garantía de la devolución de los mismos y 8 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 cuatro préstamos hipotecarios durante el ejercicio, y se encuentran registrados en contabilidad netos de gastos de formalización.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad poseía préstamos por importe de 20.051 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 amortizó 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. El préstamo, que a 31 de diciembre de 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, ha sido objeto de amortización anticipada con fecha 29 de abril de 2021 con los fondos dispuestos a través de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante, Neinor Homes S.A.

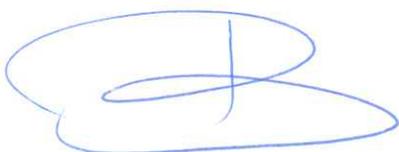
Por último, con fecha 16 de diciembre de 2021 se ha otorgado un préstamo hipotecario por parte de Natixis, S.A. Sucursal en España, Natixis Assurances Investments in Real Assets-Real Estate Compartment, Novo Banco, S.A. Succursale Luxembourg y BNP Paribas European real Estate Debt Fund II, a las sociedades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

Líneas de crédito

En relación a las líneas de crédito, la Sociedad tiene dispuesto 293 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, no habiendo disposición a 31 de diciembre de 2020. 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 2021 y de 2020. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.



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 35-45%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring de IVA, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

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

12. Deudas con empresas de Grupo y asociadas a corto plazo

El detalle y movimiento del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Saldo a 31.12.20	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.21
Cuenta a pagar por Impuesto de Sociedades	-	3.384	-	3.384
Total	-	3.384	-	3.384

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	51	48
Ratio de operaciones pagadas	53	50
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	20
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	28.492	17.632
Total pagos pendientes	2.601	1.474

(*) 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 2021 y de 31 de diciembre de 2020, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días.

Las cuentas por pagar de la Sociedad incluyen la adquisición de tres terrenos cuyo pago ha sido aplazado por importe de 83.961 miles euros, al encontrarse el mismo sujeto a una serie de condiciones.

14. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal-

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

Con fecha con fecha 9 de enero de 2020, se obtuvo la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes Propco, S.L, Neinor Rental Opco, S.L., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L. U. y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20 (Nota 20). En abril y octubre de 2021, se hicieron las comunicaciones oportunas a la administración tributaria para que formasen parte también de dicho grupo fiscal las siguientes sociedades: Renta Garantizada, S.A., Residencial Nuevo Levante, S.L., Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Bulwin Investment Socimi, S.A., Grupo Mediterráneo Costa Blanca S.L., Quabit Quality Homes, S.L.U., Quabit Premier, S.L., Quabit Sant Feliu, S.L., El Balcon de las Cañas, S.L., Quabit Casares, S.L., Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 1, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 2, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 3, S.L.U., Quabit Remate Las Cañas, S.L.U., Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U., Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sup-R6, S.L.U., Quabit Finance, S.A.U., Quabit

Finance Assets, S.L.U., Quabit Gregal, S.L.U., Quabit Poniente, S.L.U., Quabit Siroco, S.L.U., Quabit Terral, S.L.U., Quabit Mistral, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U., Quabit Tramontana, S.L.U., Quabit Aneto, S.L.U., Global Quabit, S.L.U., Quabit Alcarria, S.L.U., Quabit Distrito Centro, S.L.U., Quabit Corredor de Henares, S.L.U., Quabit Moncloa, S.L.U., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Hortaleza, S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L., Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U., Global Quabit Málaga, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Global Quabit Norte, S.L.U., Global Quabit Azuqueca, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Almanzor, S.L.U., Quabit Teide, S.L.U., Quabit Peñalara, S.L.U., Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Las Lomas De Flamenco, S.L.U., Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Freehold Properties, S.L.U., Quabit Freehold Properties Levante, S.L., Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U., Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U., Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U., Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U., Quabit Freehold Properties Este, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit El Vado, S.L.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Veleta, S.L.U., Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U., B2R PropTech, S.L.U., Style Living Gestión, S.L.U. y Quabit Construcción, S.A. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2021, salvo las sociedades dependientes adquiridas como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 2.8) cuya fecha de tributación en el Grupo Fiscal comenzó en mayo de 2021, de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, Quabit Inmobiliaria, S.A. encabezaba al cierre del ejercicio 2020 el Grupo Fiscal con número 131/07, que tributaba en régimen de consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y del que formaban parte la práctica totalidad de sus sociedades dependientes al ostentar directa o indirectamente un porcentaje de participación superior al 75% y tener estas su domicilio fiscal en territorio común. La extinción vía disolución sin liquidación de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha implicado que el período impositivo del grupo fiscal del que era dominante haya finalizado en la fecha de su extinción, obligando asimismo a que las sociedades dependientes concluyan su período impositivo en esa misma fecha, sin perjuicio de la posterior integración efectuada en el Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U.

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 2021 y de 2020 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 externos.

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.

El Administrador Único de la Sociedad no espera 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	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Hacienda Pública deudora por IVA	357	144	-	-
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	287	243	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	905	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades (pago fraccionado)	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	127	140
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	198	224
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades (Nota 13)	-	-	3.272	8.516
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	-	254	226
Total	644	387	4.756	9.106

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 2021

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Pérdida)		(6.810)	(6.810)
<i>Diferencias permanentes-</i> Sanciones y recargos	19	-	19
<i>Diferencias temporales-</i> Deterioro de existencias (Nota 7)	-	(4.382)	(4.382)
Provisiones no deducibles (Nota 10)	1.096	-	1.096
Base imponible	1.114	(11.192)	(10.077)

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Pérdida)			(7.310)
<i>Diferencias permanentes-</i> Sanciones y recargos	10	-	10
<i>Diferencias temporales-</i> 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)

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	
	31.12.21	31.12.20
Resultado antes de impuestos (Pérdida)	(6.810)	(7.310)
Diferencias permanentes	19	10
Diferencias temporales	(3.286)	(2.298)
Base imponible fiscal previa	(10.077)	(9.598)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(10.077)	(9.598)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado	(2.519)	(2.399)
Créditos fiscales activados	(2.414)	-
Otros ajustes	188	-
Gasto/(Ingreso) por Impuesto de Sociedades	(4.747)	(2.399)

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
	2021
Resultado Agregado - Beneficio/ (Pérdida)	90.395
Diferencias permanentes	518
Diferencias temporales	(15.034)
Bases imponibles individuales	75.879
Compensación BIN	(18.970)
Base imponible fiscal	56.909
Tipo impositivo	25%
Impuesto devengado	14.227
Retenciones y pagos a cuenta	(15.676)
Cuenta por pagar por Impuesto de Sociedades	(1.449)

e) *Bases imponibles negativas e Impuestos diferidos-*

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros	
	No registradas	Registradas
Bases imponibles negativas:		
Ejercicio 2015	-	177
Ejercicio 2016	19.262	355
Ejercicio 2017 (*)	48.690	-
Ejercicio 2018	17.895	-
Ejercicio 2019 (*)	14.545	-
Total	100.392	532

(*) Se incluyen bases imponibles por un importe de 30.059 miles de euros cuyo ejercicio de imputación está siendo discutido recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional.

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

Bajo el régimen fiscal aplicable y considerando la consolidación fiscal a partir del ejercicio 2021, la recuperación de estas bases imponibles negativas sólo puede realizarse con los beneficios fiscales generados por la propia Sociedad. La Sociedad sólo ha registrado 133 miles de euros por los activos por impuestos diferidos correspondientes a estas bases imponibles negativas, como consecuencia 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 2021 la Sociedad ha registrado durante el ejercicio, impuestos anticipados totales por importe de 9.125 miles de euros (en base) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados, principalmente, por deterioros de existencias.

15. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios-

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

	Miles de Euros	
	31.12.21	31.12.20
Legacy	1.944	2.575
Development	32.845	11.510
Otros	1	-
Total	34.790	14.085

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	
	31.12.21	31.12.20
Compras	166.685	4.811
Certificaciones	4.830	9.250
Variación de existencias de terrenos y solares	(120.169)	8.473
Variación de existencias productos terminados y en curso de fabricación	(37.356)	(11.763)
Total	13.990	10.771

La Sociedad registra bajo el epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio 2021 un importe de 14.337 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	
	31.12.21	12.12.20
Sueldos, salarios y asimilados	5.344	5.117
Indemnizaciones	292	(35)
Seguridad Social	1.254	1.277
Otros gastos sociales	102	101
Total	6.992	6.460

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	31.12.21	31.12.20
Titulados superiores	75	84
Titulados medios	31	22
Total	106	106

Asimismo, la distribución por sexos de la plantilla empleada al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, detallada también por categorías, es la siguiente:

Categorías	31.12.21		31.12.20	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	47	28	56	28
Titulados medios	11	20	8	14
Total	58	48	64	42

Al 31 de diciembre de 2021, el número de personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de una (una persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2020).

d) Servicios exteriores-

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

	Miles de Euros	
	31.12.21	31.12.20
Arrendamientos y cánones (Nota 5)	867	826
Reparaciones y conservación	147	145
Servicios profesionales independientes	2.833	2.946
Primas de seguros	12	89
Servicios bancarios	169	-
Publicidad y comercialización	523	267
Suministros	90	89
Otros servicios exteriores	569	1.222
Total	5.210	5.584

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye un importe de 1.320 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 947 miles de euros facturados por Neinor Homes, S.A. en concepto de servicios prestados (Nota 16).

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, aparte de lo indicado en la Nota 11 (garantías hipotecarias y prendas constituidas), la Sociedad tiene prestados avales por valor 16.866 miles de euros (9.451 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), que se corresponde, principalmente, con garantías entregadas a los

distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones por importe de 3.158 miles de euros (5.846 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y con 13.708 miles de euros por garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (3.605 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Asimismo, la Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2021 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 3.551 miles de euros (1.467 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras.

Adicionalmente, la Sociedad ha entregado un aval de 9.903 miles 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.

17. 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 2021 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 con las empresas del grupo:

Saldos a 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros		
	Créditos / Deuda por Impuesto de Sociedades (Nota 6.b)	Créditos a empresas del grupo (Nota 6.b)	Proveedores empresas del grupo
Neinor Homes, S.A.	-	21.073	1.139
Neinor Sur, S.A.	28.031	-	6
Rental Homes Propco, S.L.U.	(187)	-	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	(5)	-	-
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(304)	-	-
Neinor Works, S.L.U.	52	-	691
Promociones Neinor 5, S.L.U.	(158)	-	-
El Balcon de las Cañas, S.L.U.	(69)	-	-
Renta Garantizada, S.A.	135	-	-
Quabit Quality Homes, S.L.U.	34	-	-
Quabit Premier, S.L.U.	(5)	-	-
Quabit Finance, S.A.U.	(540)	-	-
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	123	-	-
Quabit Casares, S.L.U.	(189)	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	(20)	-	-
Global Quabit, S.L.U.	(359)	-	-
Quabit Alcarria, S.L.U.	(22)	-	-
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	(107)	-	-
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	1.305	-	-
Quabit Sureste, S.L.U.	(223)	-	-
Quabit Hortaleza, S.L.U.	(17)	-	-
Quabit Remate, S.L.U.	1.285	-	-
Quabit Torrejón VP Fase I; S.L.U.	(9)	-	-
Quabit Peñuela VL Fase I, S.L.U.	(1)	-	-
Quabit Torrejón VP Fase II, S.L.U.	(5)	-	-
Quabit Peñuela VL Fase II, S.L.U.	(34)	-	-

Quabit Torrejón VP Fase III, S.L.U.	(1)	-	-
Quabit Peñuela VI Fase III, S.L.U.	(1)	-	-
Quabit Remate Las Cañas, S.L.U.	(1)	-	-
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	(11)	-	-
Quabit SUP-R6, S.L.U.	(6)	-	-
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	(7)	-	-
Global Quabit Cañaveral Malaga Fase I, S.L.U.	(47)	-	-
Global Quabit Malaga Centauro, S.L.U.	(47)	-	-
Global Quabit Cañaveral Malaga Fase III, S.L.U.	(33)	-	-
Global Quabit Malaga, S.L.U.	(40)	-	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	(7)	-	-
Global Quabit Norte, S.L.U.	4	-	-
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	121	-	-
Quabit Casres Golf RP5, S.L.U.	41	-	-
Quabit Alovera, S.L.U.	496	-	-
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	(68)	-	-
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	(41)	-	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	191	-	-
Quabit El Vado, S.L.U.	(60)	-	-
Quabit Aneto, S.L.U.	43	-	-
Quabit Veleta, S.L.U.	(27)	-	-
Quabit Almazor, S.L.U.	(11)	-	-
Quabit Teide, S.L.U.	(4)	-	-
Quabit Peñalara, S.L.U.	(89)	-	-
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	(28)	-	-
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	(33)	-	-
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	(82)	-	-
Panglao Investments, S.L.U.	(70)	-	-
Quabit Finance Assets, S.L.U.	43	-	-
Quabit Gregal, S.L.U.	14	-	-
Quabit Poniente, S.L.U.	(4)	-	-
Quabit Terral, S.L.U.	40	-	-
Quabit Mistral, S.L.U.	1	-	-
Quabit Cierzo, S.L.U.	(26)	-	-
Quabit Tramontana, S.L.U.	10	-	-
Quabit Construcción, S.A.	(53)	-	543
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	(265)	-	-
Iber Actvos Inmobiliarios, S.L.	(64)	-	-
Total	28.589	21.073	2.379

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	-	-
Rental Homes PropCo, S.L.U.	(11)	-	-
Neinor Rental Opco, 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

Transacciones a 31 de diciembre 2021

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos (Nota 14)	Gastos financieros (Nota 11)
Neinor Homes, S.A.	-	-	1.359	-	947	-
Neinor Norte, S.L. (*)	-	-	-	24.783	-	-
Total	-	-	1.359	24.783	947	-

(*) Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha adquirido un terreno a la Sociedad del Grupo Neinor Norte, S.L.

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	-

La Sociedad tiene gastos incurridos con Neinor Homes, S.A. por importe 947 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 2021.

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.

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 2021 y 2020 con entidades vinculadas han sido los siguientes:

Saldos a 31 de diciembre de 2021

	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.	-	-	-	(203)	893
Total	-	-	-	(203)	893

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
Total	-	-	-	11.270	24

Transacciones a 31 de diciembre 2021

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros	Compras	Servicios recibidos	Gastos financieros (Nota 11)
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	1	319
Total	-	-	-	-	1	319

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
Total	-	-	-	-	1	403

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 2021 y el 31 de diciembre de 2020 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 2021 y el 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y el 31 de diciembre de 2020.

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 2021 y 2020. 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.

18. Otra información

Honorarios de auditoría-

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han ascendido a 25 miles de euros (24 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).



Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por importe de 3 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (16 miles de euros en 2020).

19. Información relativa a los impactos del COVID-19

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Riesgo motivacional del equipo:** Desde Neinor Homes se ha considerado a la plantilla como una pieza clave de cara a la recuperación, para el mantenimiento de la operatividad y del mejor desempeño frente a nuestros clientes y proveedores. Para ello se ha hecho un acompañamiento emocional y seguimiento (llamadas, correos, videoconferencias) trasladando la preocupación de la dirección por el bienestar de los equipos para facilitar la motivación y el mejor estado de ánimo, para ello también se ha facilitado a todo el personal tras el alta médica por Covid la posibilidad de realizar prueba de contraste antes de su incorporación a oficina a cargo de empresa. Además del reconocimiento al equipo por el esfuerzo y adaptación al nuevo escenario laboral.
- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, detallamos las principales actuaciones realizadas hasta la fecha por la compañía:
 - ✓ **Financiación Corporativa:** la Sociedad ha emitido un bono verde a 5 años y medio de vencimiento por importe de 300 millones de euros para cancelar la deuda corporativa de Neinor y la que tenía Quabit antes de la fusión a un tipo de interés significativamente inferior. Con la consecución del bono se consigue una estabilidad a largo plazo y se fortalece la posición de caja para acometer inversiones y favorecer el crecimiento de la compañía.
 - ✓ **Financiación Promotora:** la compañía ha seguido manteniendo su ritmo y dinámica habitual de firmas de préstamos promotor. A fecha de los presentes estados financieros, la compañía tiene concedidos más de 329 millones de euros de préstamo promotor en todo el grupo Neinor, de los cuales 40,5 millones de euros provienen de Grupo Quabit.
 - ✓ **Respecto a la posición neta de Tesorería:** la Sociedad estableció desde el primer momento, un ambicioso plan de aseguramiento de caja. Este plan de contingencia contempla en este momento diversas medidas, entre las que se encuentra principalmente un plan de ahorro de gastos operativos. Con el cumplimiento de los objetivos y el Business Plan previo al Covid-19, la entrega de viviendas prevista ha supuesto la generación de caja esperada por lo que se han retomado las inversiones en suelo y también se ha llevado a cabo el pago previsto del dividendo aprobado en la Junta General de Accionistas que se paralizaron en el plan de contingencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

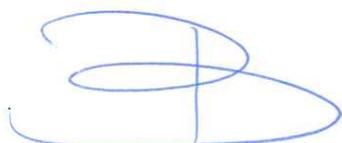
Además de las medidas anteriores, también se continúan realizando las actuaciones adoptadas en el ejercicio pasado: recomendaciones de implementación de medidas de prevención, programas de aceleración de obra, análisis de optimización de proyectos en ejecución, así como de organización y formas de ejecución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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

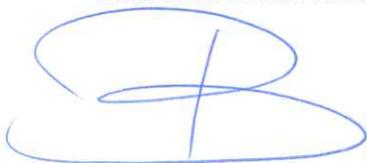
- **Riesgos en el servicio de gestión de activos (Servicing):** Los riesgos expuestos con anterioridad, tienen su correlativo impacto en nuestro negocio de gestión de servicios a la entidad bancaria Kutxabank.

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

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

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

En julio de 2021 se notificó la finalización del contrato que se mantenía con Kutxabank a partir de mayo de 2022 por causas ajenas a la situación provocada por el COVID o a la propia forma en que se prestaba el servicio, derivado de un proceso competitivo realizado por la entidad financiera en el que se valoraron los fees del servicio. Desde que se produjera esta notificación, hemos estado trabajando en



el plan de migración para cumplir nuestras obligaciones contractuales con la entidad y mitigar el riesgo reputacional o de potencial pérdida de imagen de la compañía, a fin de organizar, planificar y verificar que las responsabilidades obligadas del proceso de migración se cumplen objetivamente.

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

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

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

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

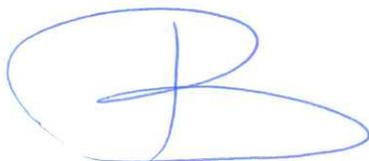
Según la valoración realizada a 30 de junio de 2021, el valor de los activos de la compañía ascendía a 2.140 millones de euros de valor razonable, que supone un porcentaje de un 34% superior al valor contable de las existencias de la compañía a dicha fecha (1.603 millones de euros). Comparando las valoraciones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

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

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

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

Pese a que la demanda de vivienda de obra nueva en España se ha incrementado en un 26% con respecto al periodo anterior (enero-septiembre 2020 a enero-septiembre 2021), incremento que se ha llevado asociado un aumento del índice de precios de vivienda, hay gran cantidad de stock acumulado



sin vender, aproximadamente 450.000 unidades, provenientes en su mayor parte del anterior ciclo inmobiliario, que el mercado continúa absorbiendo lentamente.

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

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

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

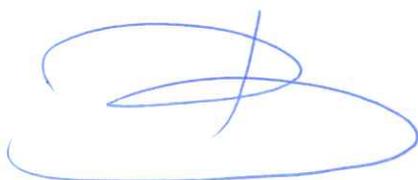
De igual forma que hemos monitorizado y estudiado los riesgos que se detallan en la presente nota, somos conocedores de que estos riesgos pueden impactar no solo sobre la compañía sino sobre cualquiera de los actores presentes en el sector inmobiliario, y de que debido a las dinámicas macroeconómicas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

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

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

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

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



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

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

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

- ✓ Cierre de la adquisición del portfolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado) compuesto por 9 edificios residenciales (391 viviendas), por 58 millones de euros, iniciada en 2020. Con esta operación se busca consolidar el negocio de alquiler junto con el crecimiento de Neinor Rental y la incorporación de Renta Garantizada, que nos permite la gestión del alquiler de activos propios (promociones de obra nueva destinada a alquiler que se incorporan este año) y de terceros, incluida la gestión de carteras vendidas a Family Offices.
- ✓ Fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, una promotora inmobiliaria que amplía la banda de nuestra oferta de vivienda con viviendas más asequibles para determinados sectores de población con mayor dificultad de acceso a la vivienda. Esta operación también supone la incorporación de Quabit Construcción, que fortalece la línea de construcción de Neinor Works y, por último, la aportación de un banco de suelo de 7.000 viviendas que permite aumentar la capacidad del banco de suelo de Neinor Homes para poder construir más de 16.000 viviendas.
- ✓ Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. Con esta operación se abre una nueva línea de negocio como es la colaboración público-privada para poder ofrecer a determinados sectores de población el acceso a una vivienda de alquiler, siendo la primera promotora en alcanzar un acuerdo de colaboración público-privado de gran entidad, con un elevado volumen de viviendas.

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

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

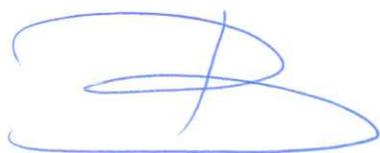
Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.



20. Hechos posteriores

Con fecha 23 de febrero de 2022, Administrador Único de la Sociedad ha aprobado el proyecto común de fusión de Neinor Península S.L.U. (sociedad absorbente) y 61 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas. Tanto Neinor Península S.L.U, como las Sociedades Absorbidas son sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se llevará a cabo mediante la absorción de las Sociedades Absorbidas por Península, con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. El objetivo último de la fusión es racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2020, con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A.

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 2021, 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 2021

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.

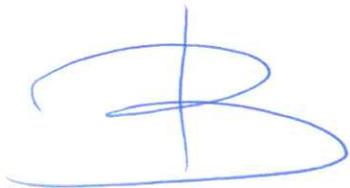
La sociedad Neinor Homes adquirió en el ejercicio 2020 una participación del 75% del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L. (empresa que ha sido disuelta durante el mes de noviembre al haber sido objeto de absorción inversa por parte de la filial en la que se ostentaba la totalidad de las acciones, Renta Garantizada, S.A.).

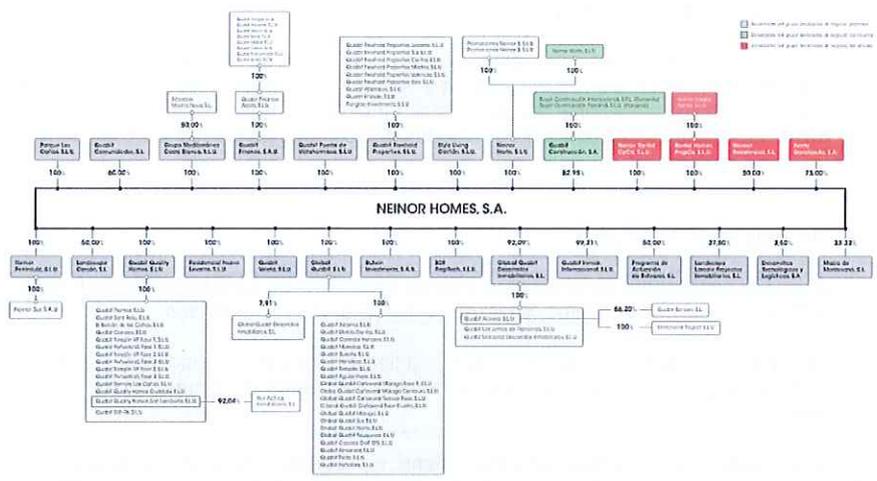
Con fecha 11 de enero de 2021 se aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Homes, S.A. (sociedad absorbente) y Quabit Inmobiliaria, S.A., quedando establecida la fecha de adquisición definitiva el 19 de mayo a raíz de la obtención durante el día inmediatamente anterior de la autorización de las autoridades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

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

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

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





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 325 promociones con más de 13.300 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en seis regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, 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 el periodo 2015-2021.

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 4.500 unidades.

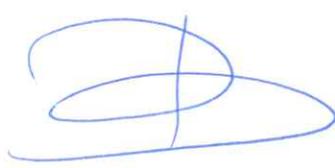
Con fecha 4 de enero de 2021, la compañía adquirió un portofolio PRS (Private Rented Sector, producto terminado y alquilado) a través de la adquisición de Sardes Holdco, S.L.U., sociedad propietaria de 9 promociones destinadas al arrendamiento y ubicadas en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia (396 unidades).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se ha realizado la primera entrega de una promoción de obra nueva destinada al alquiler, Hacienda Homes, con 142 unidades.

Asimismo, desde el ejercicio 2020, el Grupo cuenta con Renta Garantizada, una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España y que le permite gestionar el alquiler tanto de activos propios (Hacienda Homes) como de terceros.

C) Línea de negocio "Servicing":

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



con una duración de 7 años.

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

Este contrato finaliza en mayo del 2022 y no se procederá a su renovación.

D) Línea de negocio "Legacy":

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

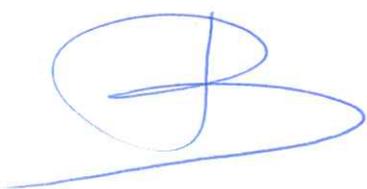
Esta cartera está segmentada en dos principales tipologías de activos: i) producto terminado granular, y ii) producto terminado de restos de promociones de obra nueva.

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

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

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

- a) La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
- b) Plan de negocio del 2022-2025.
- c) Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2021.
- d) Plan anual de trabajo de la CAC y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones para el 2022.
- e) Calendario de reuniones del Consejo para 2022.
- f) Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus.
- g) Reelección de los auditores de cuentas.
- h) Verificación de la independencia de los auditores.
- i) Reelección y reclasificación de Consejeros.
- j) Cuentas Anuales e Informe de Gestión.
- k) Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.
- l) Aplicación del resultado de 2020 y 2021.
- m) Determinación del importe y la fecha de distribución del dividendo.
- n) Aprobación de la fusión entre Quabit Inmobiliaria y Neinor Homes.
- o) Cambios realizados a la estructura corporativa del grupo Neinor Homes.
- p) Aprobación de la emisión de un bono verde.
- q) Acuerdos relativos a la fusión y a las operaciones a ejecutar con diversos acreedores de Quabit.
- r) Aceptación por Neinor Homes de cargos de administrador y de representante persona física.
- s) Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2021 y programa previsto para 2022.
- t) Supervisión del Reglamento Interno de Conducta.
- u) Estrategia y análisis de nuevas líneas de Negocio.
- v) Análisis de operaciones corporativas
- w) Informe de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- x) La Memoria de Sostenibilidad 2020 y el Estado de Información No Financiera / Memoria de Sostenibilidad 2021.
- y) Plan de Sostenibilidad 2022-2025.
- z) El informe de independencia de los auditores externos.
- aa) El informe de la evaluación del Consejo y de sus Comisiones.



- bb) El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2021.
- cc) El Informe Anual de Remuneraciones de 2021.
- dd) El informe de actividades de GRC, Auditoría Interna & ESG de 2021 y el plan anual para 2022.
- ee) El informe de operaciones vinculadas y conflictos de interés y análisis de distintas operaciones.
- ff) Aprobación de operaciones de financiación y refinanciación.
- gg) El informe de las actividades de Cumplimiento de 2021.
- hh) Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
- ii) Modificación del RIC.
- jj) Análisis y supervisión de operaciones vinculadas y conflictos de interés.
- kk) Supervisión del SCIIF.
- ll) El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- mm) Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos.
- nn) La nota a incluir en los estados financieros en relación con el impacto de la pandemia del Covid-19.
- oo) Proceso de renovación del contrato de servicing y análisis de líneas de negocio alternativas.
- pp) Aprobación de los acuerdos a suscribir entre Quabit Construcción, S.A. / Neinor Homes, S.A. y el CEO de Quabit.
- qq) Aprobación de la suscripción del acuerdo marco relativo a la urbanización del Sector II-1 de Alovera.
- rr) Aproximación a los Mercados de Capitales e inversores.
- ss) Revisión de la comunicación recibida del Regulador Bursátil (CNMV) el 24 de noviembre de 2021. Revisión y aprobación de las modificaciones a realizar en la política de confidencialidad e información vigente.
- tt) Aprobación de un programa de recompra de acciones propias en régimen de autocartera para reducir capital mediante amortización de acciones y para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los programas de asignaciones de acciones para los empleados, directivos y consejeros.
- uu) Propuesta a la Junta General sobre la reducción de capital mediante amortización de acciones propias.
- vv) Revisión y actualización de las políticas de cumplimiento y control interno.
- ww) Supervisión y seguimiento de las denuncias recibidas en el Canal Ético de la compañía.

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

1. Análisis y evaluación de riesgos que afectan internamente y a las partes interesadas.
2. Integración de todos los entornos normativos y procesos de negocio.
3. 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:

1. Los procesos y procedimientos que afectan a un entorno de cumplimiento normativo u operacional
2. Los controles asignados a cada riesgo y cada entorno

3. Qué riesgos mitiga o elimina cada control, a qué procesos afecta
4. Quién es el responsable de cada control, de su supervisión y cuándo se reporta

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

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

2. Evolución de los negocios en el ejercicio a 31 de Diciembre de 2021

Durante el ejercicio 2021, Neinor Península ha alcanzado unas ventas de 34.789 miles de euros.

En cuanto a la obra en curso, se continúa con las obras de la promoción Almogavar Homes y se han comenzado en el 2021 las obras de la promoción Gran Capitan, Parla Este, Mugarra Homes, Arrate Homes y San Andres Homes.

Respecto a las ventas de producto terminado destaca la finalización y entrega de la promoción Cantal Homes por importe de 13.657 miles de euros, Torrent Homes por importe de 9.380 miles de euros, la colas de la promoción Alborada Homes por importe de 5.064 miles de euros y el resto practicamente es liquidation. Cabe resaltar la venta de un suelo en Sitges por importe de 4.300 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2021 ha alcanzado (2.063) miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2021 alcanza 117.718 miles de euros comparado con 78.825 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

El endeudamiento con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021 es de 2.831 miles de euros. A diciembre de 2020 era de 20.051 miles de euros. La disminución se debe a la amortización total del préstamo de Joaquín Lorenzo y la cancelación del préstamo de Gran Capitan.

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 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	31.12.21	31.12.20
Titulados superiores	75	84
Titulados medios	31	22
Total	106	106

4. Liquidez y recursos de capital

En este año 2021 la financiación de suelo y corporativa, de la Sociedad, asciende en balance a un total de 2.831 miles de euros, principalmente con Grupo Kutxabank, Banco Santander, Cajasur 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

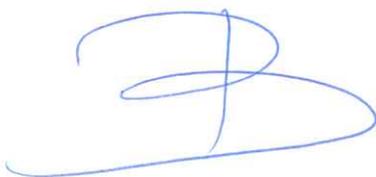
La sociedad analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

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



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

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

Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2021, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas, capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuyo fecha de fin de obra está prevista para 2022, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes. ***Línea de negocio "Rental"***
- Gestionar y construir 3.500 viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el 2021 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 unidades.

Línea de negocio "Servicing"

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

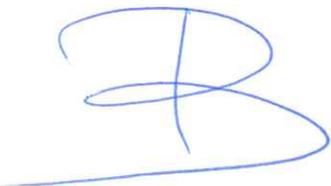
Línea de negocio "Legacy"

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

Con fecha 23 de febrero de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el proyecto común de fusión de Neinor Península S.L.U. (sociedad absorbente) y 60 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas. Tanto Neinor Península S.L.U. como las Sociedades Absorbidas son sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se llevará a cabo mediante la absorción de las Sociedades Absorbidas por Península, con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. El objetivo último de la fusión es racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2020, con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A.

8. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas 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 2021 y 2021 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 2021 es de 51 días.

10. Participaciones propias

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado transacciones con participaciones propias.

