

# **Neinor Homes, S.A.**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2023 e Informe de  
Gestión

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

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

### Informe sobre las cuentas anuales

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

#### Cuestiones clave de la auditoría

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

## Valoración de existencias inmobiliarias “development”

### Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos clasificados como “development”, distribuidos por todo el territorio nacional, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2023 asciende a 127 millones de euros.

La Sociedad valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza estudios internos y de terceros expertos ajenos a la entidad para determinar el valor de mercado de su cartera de suelos.

La determinación del valor de mercado de la cartera de suelos constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que el método residual dinámico, que es el método de valoración generalmente aplicado a estos activos, requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para el desarrollo de las promociones, 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 esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de la cartera de suelos, 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 la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera de suelos “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 la cartera de suelos “development” disponibles en la cartera de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022, tomando en consideración distintas variables que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración, así como una valoración individualizada acorde a RICS de una muestra de activos con el objetivo de verificar esta valoración masiva. Asimismo, para una muestra de activos, en bases selectivas, hemos revisado que los inputs técnicos utilizados por la Dirección de la Sociedad y por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos tasados.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación con estos aspectos, que se incluyen en las notas 4.5 y 9 de las cuentas anuales adjuntas.

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

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

---

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

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

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

En el Anexo 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.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

---

#### Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Neinor Homes, S.A. del ejercicio 2023 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2023 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y estas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

---

#### Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 21 de febrero de 2024.

## Período de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2023 nos nombró como auditores de la Sociedad por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015; y por tanto, desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, año en que la Sociedad se convirtió en una Entidad de Interés Público.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Alicia Izaga

Inscrito en el R.O.A.C. nº 17477

21 de febrero de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 03/24/00185

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 los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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



**NEINOR HOMES, S.A.**

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2023	31.12.2022 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2023	31.12.2022 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.131.969.802</b>	<b>1.074.154.920</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>719.227.535</b>	<b>767.669.577</b>
Inmovilizado intangible	5	884.981	982.395	FONDOS PROPIOS-	10	718.541.776	764.000.305
Inmovilizado material	6	804.983	625.955	Capital		655.226.884	736.775.381
Inversiones inmobiliarias	7	-	419.787	Prima de emisión		63.446	63.446
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	8	1.041.333.486	983.129.867	Reservas		72.772.369	77.358.089
Instrumentos de patrimonio	8.1	1.036.586.841	981.326.918	Otras reservas		3.749.853	6.342.686
Créditos a empresas del Grupo	8.2	4.746.645	1.802.949	(Acciones propias)		(4.647.418)	(57.993.794)
Inversiones financieras a largo plazo	8.4	23.155.777	22.131.901	Otras aportaciones de socios		607.747	607.747
Instrumentos de patrimonio		520.149	736.216	Resultado del ejercicio - Beneficio	3	(9.231.105)	846.750
Créditos a empresas		11.601.252	6.002.267	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		685.759	3.669.272
Derivados		10.953.008	15.323.390	Operaciones de cobertura		685.759	3.669.272
Otros activos financieros		81.368	70.028				
Activos por impuesto diferido	15	65.790.575	66.865.015	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>147.905.529</b>	<b>296.046.995</b>
				Provisiones a largo plazo		912.600	913.811
				Deudas a largo plazo	12	140.707.897	295.133.184
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>580.299.693</b>	<b>691.290.442</b>	Obligaciones y otros valores negociables		-	271.093.115
Existencias	9	126.997.060	114.205.952	Deudas con entidades de crédito		138.926.666	19.813.889
Terrenos y solares		78.164.456	98.279.652	Otros pasivos financieros		-	2.770.468
Promociones en curso y edificios terminados		48.770.491	15.368.390	Pasivos por impuesto diferido		1.781.231	1.455.712
Anticipos a proveedores		62.113	557.910	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		6.285.032	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		56.312.963	54.245.869	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>845.136.431</b>	<b>701.728.790</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		7.159.479	5.788.175	Provisiones a corto plazo	11	4.565.449	8.718.243
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	13	47.868.596	47.747.386	Deudas a corto plazo	12	47.430.518	44.193.980
Activos por impuesto corriente	15	1.090.790	651.112	Obligaciones y otros valores negociables		-	1.286.102
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	194.098	59.196	Deudas con entidades de crédito		42.520.446	40.960.533
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	8	300.578.660	391.243.500	Otros pasivos financieros		4.910.072	1.947.345
Créditos a empresas del Grupo		250.241.112	337.828.646	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	13	746.246.470	609.205.728
Otros activos financieros		50.337.548	53.414.854	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		46.893.994	39.610.839
Inversiones financieras a corto plazo	8.4	433.178	15.436.974	Proveedores		25.602.897	28.968.197
Otros activos financieros		433.178	15.436.974	Acreedores varios		1.119.746	2.666.628
Periodificaciones a corto plazo		-	92.296	Personal		6.737.550	3.392.749
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		95.977.832	116.065.851	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	7.701.579	3.950.555
Tesorería		95.977.832	116.065.851	Anticipos de clientes		5.732.222	632.709
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.712.269.495</b>	<b>1.765.445.362</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.712.269.495</b>	<b>1.765.445.362</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2023.

**NEINOR HOMES, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES**  
**A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	47.555.998	48.525.755
Variación de existencias		15.606.128	-
Aprovisionamientos		(18.269.748)	(31.328)
Otros ingresos de explotación		1.583.366	145.134
Gastos de personal	16.2 y 10.4	(16.063.476)	(14.982.435)
Otros gastos de explotación	16.3	(20.504.963)	(16.318.300)
a) Servicios exteriores		(21.315.754)	(21.829.044)
b) Tributos		(2.501.261)	(68.961)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		3.312.052	5.579.705
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(576.711)	(673.620)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	5 y 6	(36.622)	(113.692)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>9.293.972</b>	<b>16.551.514</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>9.593.311</b>	<b>6.511.859</b>
De créditos con empresas del Grupo y asociadas	13	4.531.774	2.543.166
De terceros		5.061.537	3.968.693
<b>Gastos financieros</b>		<b>(32.165.745)</b>	<b>(24.575.399)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	13	(11.033.292)	(7.313.790)
Por deudas con terceros	12	(21.115.004)	(17.174.774)
Por actualización de provisiones		(112.843)	(108.420)
Incorporación a existencias de gastos financieros		95.394	21.585
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.705.942	(784.903)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8.3	(290.945)	(340.712)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(21.157.437)</b>	<b>(19.189.155)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(11.863.465)</b>	<b>(2.637.641)</b>
Impuestos sobre beneficios	15	2.632.360	3.484.391
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(9.231.105)</b>	<b>846.750</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

## NEINOR HOMES, S.A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

#### A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas de la Memoria	31.12.2023	31.12.2022 (*)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>(9.231.105)</b>	<b>846.750</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			-
- Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 8.4)		(3.925.675)	4.827.989
- Efecto impositivo (Nota 15)		942.162	(1.158.717)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(2.983.513)</b>	<b>3.669.272</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(12.214.618)</b>	<b>4.516.022</b>

#### B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Otras Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2022 (*)</b>	<b>799.886.420</b>	<b>3.492.672</b>	<b>47.503.740</b>	<b>(40.204.748)</b>	<b>4.039.540</b>	<b>33.399.160</b>	<b>6.386.096</b>	<b>-</b>	<b>854.502.880</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	846.750	3.669.272	4.516.022
Distribución de dividendos (Nota 10.6)	(63.111.039)	(3.429.226)	-	4.382.384	-	(32.791.413)	-	-	(94.949.294)
Distribución resultado del ejercicio	-	-	6.386.096	-	-	-	(6.386.096)	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 10.4)	-	-	(155.840)	(22.171.430)	-	-	-	-	(22.327.270)
Otros movimientos (Notas 4.16 y 10)	-	-	23.624.093	-	2.303.146	-	-	-	25.927.239
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (*)</b>	<b>736.775.381</b>	<b>63.446</b>	<b>77.358.089</b>	<b>(57.993.794)</b>	<b>6.342.686</b>	<b>607.747</b>	<b>846.750</b>	<b>3.669.272</b>	<b>767.669.577</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(9.231.105)	(2.983.513)	(12.214.618)
Distribución de dividendos (Nota 10.6)	(81.548.497)	-	(4.775.853)	51.324.350	-	-	-	-	(35.000.000)
Distribución resultado del ejercicio	-	-	846.750	-	-	-	(846.750)	-	-
Liquidación del plan de incentivos (Nota 10.4)	-	-	-	1.358.783	(2.592.833)	-	-	-	(1.234.050)
Operaciones con acciones propias (Nota 10.4)	-	-	(656.617)	663.243	-	-	-	-	6.626
Otros movimientos (Notas 4.16 y 10.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	<b>655.226.884</b>	<b>63.446</b>	<b>72.772.369</b>	<b>(4.647.418)</b>	<b>3.749.853</b>	<b>607.747</b>	<b>(9.231.105)</b>	<b>685.759</b>	<b>719.227.535</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

## NEINOR HOMES, S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(24.540.183)</b>	<b>(29.793.757)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(11.863.465)</b>	<b>(2.637.641)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>23.733.631</b>	<b>18.489.588</b>
- Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	576.711	673.620
- Variación de provisiones		(2.715.138)	(4.315.205)
- Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		36.622	113.692
- Deterioro de existencias		528.000	-
- Ingresos financieros		(9.593.311)	(6.511.859)
- Gastos financieros		31.124.309	24.575.399
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.705.943)	784.903
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		1.332.381	340.712
- Plan de incentivos	10.4	4.150.000	2.828.326
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(18.520.372)</b>	<b>(24.603.493)</b>
- Existencias	9	(18.699.686)	(29.248.828)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.414.288)	(8.056.293)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		3.133.155	15.530.883
- Otros activos y pasivos no corrientes	1	(539.553)	(2.829.255)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(17.889.977)</b>	<b>(21.042.211)</b>
- Pagos de intereses		(23.328.721)	(22.139.782)
- Cobros de intereses		4.999.254	2.316.842
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		439.490	(1.219.271)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>59.885.444</b>	<b>(164.888.974)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(206.164.297)</b>	<b>(330.047.882)</b>
- Empresas del Grupo y asociadas	8	(199.233.294)	(299.181.983)
- Inmovilizado intangible	5	(363.271)	(462.465)
- Inmovilizado material	6	(298.388)	(81.733)
- Inversiones inmobiliarias		-	-
- Otros activos financieros	8.4	(6.269.344)	(30.321.701)
<b>Cobros por desinversiones</b>	8	<b>266.049.741</b>	<b>165.158.908</b>
- Empresas del Grupo y asociadas		249.433.067	164.864.191
- Inmovilizado intangible		-	-
- Inmovilizado material		1.499	15.863
- Inversiones inmobiliarias		385.000	-
- Otros activos financieros		16.230.175	278.854
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(55.433.280)</b>	<b>164.649.104</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(36.407.272)</b>	<b>(117.329.377)</b>
- Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto	10	(1.407.272)	(22.380.083)
- Pago de dividendos	10	(35.000.000)	(94.949.294)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(19.026.008)</b>	<b>281.978.481</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	12	195.894.815	23.400.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	12	(353.044.498)	(34.956.566)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	13	737.070.254	604.716.150
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	13	(598.421.579)	(311.181.103)
- Plan de incentivos		(525.000)	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>			-
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(20.088.019)</b>	<b>(30.033.627)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		116.065.851	146.099.478
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		95.977.832	116.065.851

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

# Neinor Homes, S.A.

Memoria  
del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2023

## **1. Objeto Social**

Neinor Homes, S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su posterior admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos, es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Con fecha 11 de octubre de 2023, el Consejo de Administración ha aprobado el cambio de su domicilio social de la Calle Ercilla 24, Bilbao (Bizkaia) a la Calle Henao 20, Bilbao (Bizkaia). La Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: [www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com) y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes con idéntico objeto social y que constituyen, junto con ella, el Grupo Neinor Homes (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Neinor Homes”), habiéndose admitido a cotización sus acciones en el mercado secundario oficial durante el ejercicio 2017. Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como informes financieros semestrales tanto para la Sociedad Dominante como para el Grupo consolidado de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Neinor Homes S.A. forma parte del Ibex Small Cap desde el 13 diciembre de 2022, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas de pequeña capitalización más importantes después del IBEX Medium Cap.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 fueron formuladas con fecha 22 de febrero de 2023 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF - UE), y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 20 de abril de 2023.

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

## **2. Bases de presentación**

### ***2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

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

- (1) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- (2) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- (3) 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.
- (4) Las normas de obligado cumplimiento relativas al Formato Electrónico Único Europeo.
- (5) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***2.2 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 les resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobadas con fecha 20 de abril de 2023.

### ***2.3 Principios contables no obligatorios aplicados***

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

### ***2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre***

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

- El valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad (Nota 9): la Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2023 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Nota 4.5.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 9).
- La evaluación del valor recuperable de sus inversiones financieras en sociedades participadas (Nota 8).
- El cálculo de determinadas provisiones y la evaluación de contingencias (Nota 11).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 15).
- El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 12.1).
- La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 8).
- El gasto por Impuesto sobre Sociedades, considerando que la Sociedad es cabecera del Grupo Foral regulado de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2023 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales y, en concreto, en la valoración de las inversiones financieras de la Sociedad.

### **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

### **2.6 Agrupación de partidas**

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

### **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 no se han producido cambios en criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

### **2.8 Corrección de errores**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

## **2.9 Cuentas anuales consolidadas**

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 del Grupo fueron formuladas con fecha 22 de febrero de 2023 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

## **3. Aplicación del resultado**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Concepto	Euros
<b>Resultado del ejercicio</b>	
<b>Distribución-</b>	<b>(9.231.105)</b>
A resultados negativos de ejercicios anteriores	9.231.105

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

## **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### **4.1 Inmovilizado material e intangible**

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

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

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

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso.



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

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

	Porcentaje anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Marcas	10%
Aplicaciones informáticas	25%
Instalaciones técnicas	10%
Elementos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	20%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

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

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

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

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

#### **4.2 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 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 estos 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.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación de inmovilizado 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 o existencia de un plan de comercialización aprobado 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 transferiría 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, salvo que cumpla los requisitos para su consideración como activos no corrientes mantenidos para la venta. 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.

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

	Porcentaje Anual
Construcciones	2%

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a calcular el valor recuperable de dichos activos con base a la descrito en la Nota 4.3, no difiriendo significativamente el valor de mercado de dichos activos de sus valores netos contables.

#### **4.3 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 4.5 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 analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el yield empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos. Las valoraciones de estos activos inmobiliarios son realizadas por un experto independiente.

#### **4. Instrumentos financieros**

##### *4.1 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 valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.
  3. 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.

4. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso

contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

#### *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 8).

#### *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 toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes, netas de efecto fiscal, en la fecha de la valoración, puestas de manifiesto en la valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades participadas (Nota 8). El valor recuperable de los activos inmobiliarios se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.) o bien en base a estudios internos. En dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método de descuento de flujos de

caja o residual dinámico para los activos inmobiliarios propiedad de sus participadas, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

En este sentido, tal y como se indica en la Nota 8, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de distintas sociedades. Dado que las sociedades en las que participa están dedicadas 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 una de las participaciones.

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 de los Administradores de la Sociedad, el efecto de la consolidación resultaría significativo respecto a las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

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

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

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

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

### Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también 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 de deuda financiera sujeta a covenants, la Sociedad clasifica como pasivo corriente la deuda en caso de ruptura de los mismos antes del cierre o cuando es probable que se rompa el covenant en el corto plazo, aun cuando se obtenga el waiver antes de la formulación de cuentas.

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

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

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

### Instrumentos de patrimonio

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

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

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

### Instrumentos de cobertura

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad ha contratado tres instrumentos financieros de cobertura durante el presente ejercicio (Nota 8).

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica

inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

La Sociedad aplica el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: en este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

#### **4.5 Existencias**

La actividad del Grupo 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 aquéllos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquéllos 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 consumir 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 (Nota 4.7), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias o parte de las mismas cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. El importe

activado de gastos financieros en 2023 ha ascendido 1.137 miles de euros (22 miles de euros en 2022) y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias incrementando el resultado financiero, correspondiendo a gastos asociados a promociones en curso.

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 en las que la construcción esté terminada.

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 Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.), 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).

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 se realizaría en su caso de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los activos clasificados como “Development” han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, sin que su efecto sea significativo en el conjunto.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología empleada en las valoraciones de los ejercicios 2023 y 2022 (Nota 9) que sirven para determinar las mencionadas plusvalías tácitas son los siguientes:

#### *Activos Development-*

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

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 18% (para algunos suelos urbanos) (entre 6% y 20% en el ejercicio 2022).



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 estas 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.

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.

#### **4.6 Provisiones y contingencias**

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

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

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

#### **4.7 Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones 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. En la determinación de los importes capitalizables se consideran los gastos o ingresos asociados a permutas financieras consideradas cobertura eficaz.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha capitalizado 1.137 miles de euros de intereses financieros en existencias (22 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

#### **4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas anuales.

#### **4.9 Transacciones con vinculadas**

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

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

#### **4.10 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación, que con carácter general se considera de un año, y también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea

superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

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

#### **4.11 Impuesto sobre beneficios**

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

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

En este sentido, el grupo de consolidación fiscal quedó conformado para el ejercicio 2018 y siguientes por las sociedades Neinor Homes, S.A. (como Dominante) y Neinor Norte, S.L.U. (como dependiente), aplicándose las siguientes normas: las diferencias temporales que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados por operaciones realizadas entre sociedades que forman el grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados de operaciones realizadas entre sociedades que forman el grupo fiscal o por la eliminación de dividendos repercutidos entre ellas, se tratan como una diferencia permanente por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; por la parte de las bases imponibles negativas, las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el grupo fiscal, se registra un crédito y débito recíproco entre la sociedad a la que corresponde y las sociedades que las compensan y/o aplican (Nota 15).

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

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

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases impositivas 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 impositivas, 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.

#### **4.12 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Adicionalmente, la Sociedad presta servicios de coordinación y asesoramiento a sus sociedades participadas (Nota 13).

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 estos 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 y activos singulares cuando se transmiten los riesgos y beneficios de los mismos, 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%), existan garantías de cobro más allá que el propio activo o la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta haya 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. Los criterios empleados para el registro de las transmisiones de activos en

inversiones inmobiliarias coinciden con los anteriores. De acuerdo con la práctica sectorial habitual, algunos contratos de ventas de propiedades inmobiliarias pueden incluir clausulado de rentas garantizadas o precio contingente que tienen la consideración de precio variables, registrándose los correspondientes pasivos asociados a los pagos esperados de acuerdo al valor razonable de los mismos reconociendo cualquier cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

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 su consecución, a efectos de registrar los derechos y las obligaciones asociadas al contrato en el tiempo y asimismo se atiende al control de facto sobre el activo.

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

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

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.

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

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

#### **4.13 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.

#### **4.14 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 correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha revertido una provisión que mantenía registrada por importe de 1.459 miles de euros con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y

ganancias adjunta. Asimismo, la Sociedad ha registrado un gasto por indemnizaciones por importe de 400 miles de euros (Nota 16.2) (a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía una provisión registrada por importe de 1.459 miles de euros por ese concepto).

#### **4.15 Remuneración de la Alta Dirección**

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 17.2) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación (Nota 4.16).

#### **4.16 Planes de incentivos**

En abril de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó un Plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estimó que oscilara en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extendería hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serían consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del Plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario el requisito de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al Plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del Plan. Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el presente ejercicio 2023 se ha producido la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros, sin que tenga efecto patrimonial excepto por las retenciones practicadas. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. Con relación a este plan de incentivos, se espera que se produzca el pago del importe restante, que asciende a 2.889 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan.

Durante este ejercicio 2023, la Sociedad ha aprobado un nuevo plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de 17 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2025 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La métrica de medición del cumplimiento del plan es el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como dividendos repartidos, reducción de capital social y cancelación de autocartera por Neinor Homes, S.A., todos ellos alineados con el plan estratégico 2023-2027, siendo necesario el cumplimiento del 85% del EBITDA establecido para que se dé el cumplimiento del objetivo anterior, al ser el parámetro clave, para su devengo. A 31 de diciembre de 2023, se ha registrado un importe de 4.150 miles de euros con contrapartida en "Personal – Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance adjunto (Nota 16.2).

#### **4.17 Combinaciones de negocios**

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

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

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

#### **4.18 Estado de flujos de efectivo**

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

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

## 5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2023

	Euros				
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Trasposos	31.12.2023
<b>Coste-</b>					
Marcas	13.200	1.194	-	-	14.394
Aplicaciones informáticas	4.272.069	362.077	(24.919)	377.971	4.987.198
<b>Total coste</b>	<b>4.285.269</b>	<b>363.271</b>	<b>(24.919)</b>	<b>377.971</b>	<b>5.001.592</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Marcas	-	(1.149)	-	-	(1.149)
Aplicaciones informáticas	(3.302.874)	(459.536)	24.919	(377.971)	(4.115.462)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(3.302.874)</b>	<b>(460.685)</b>	<b>24.919</b>	<b>(377.971)</b>	<b>(4.116.611)</b>
<b>Total, neto</b>	<b>982.395</b>	<b>(97.414)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>884.981</b>

### Ejercicio 2022

	Euros			
	31.12.2021	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	31.12.2022
<b>Coste-</b>				
Marcas	13.200	-	-	13.200
Aplicaciones informáticas	4.245.049	462.465	(435.445)	4.272.069
<b>Total coste</b>	<b>4.258.249</b>	<b>462.465</b>	<b>(435.445)</b>	<b>4.285.269</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Marcas	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	(3.184.299)	(543.456)	424.881	(3.302.874)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(3.184.299)</b>	<b>(543.456)</b>	<b>424.881</b>	<b>(3.302.874)</b>
<b>Total, neto</b>	<b>1.073.950</b>	<b>(80.991)</b>	<b>(10.564)</b>	<b>982.395</b>

Las principales adiciones del ejercicio 2023 y 2022 se corresponden con el desarrollo de aplicaciones informáticas de gestión empleadas por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2023 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 3.225 miles de euros (2.554 miles de euros totalmente amortizados a cierre de 31 de diciembre de 2022).



## **6. Inmovilizado material**

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### **Ejercicio 2023**

	Euros			
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	31.12.2023
<b>Coste-</b>				
Terrenos	214.600	-	-	214.600
Construcciones	168.112	-	-	168.112
Instalaciones técnicas y mobiliario	435.286	237.396	(3.471)	669.211
Equipos para procesos de información	552.248	60.992	(881)	612.359
Elementos de transporte	59.792	-	-	59.792
Otro inmovilizado material	59.855	-	-	59.855
<b>Total coste</b>	<b>1.489.893</b>	<b>298.388</b>	<b>(4.352)</b>	<b>1.783.929</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	(51.226)	(6.725)	-	(57.951)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(295.227)	(41.293)	76	(336.444)
Equipos para procesos de información	(430.080)	(56.511)	881	(485.710)
Elementos de transporte	(48.828)	(7.739)	-	(56.567)
Otro inmovilizado material	(38.577)	(3.697)	-	(42.274)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(863.938)</b>	<b>(115.965)</b>	<b>957</b>	<b>(978.946)</b>
<b>Total, neto</b>	<b>625.955</b>	<b>182.423</b>	<b>(3.395)</b>	<b>804.983</b>

**Ejercicio 2022**

	Euros			
	31.12.2021	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	31.12.2022
<b>Coste-</b>				
Terrenos	214.600	-	-	214.600
Construcciones	127.777	-	-	127.777
Instalaciones técnicas y mobiliario	266.072	3.471	(10.571)	258.972
Equipos para procesos de información	420.328	78.262	(285.365)	497.037
Elementos de transporte	38.693	-	-	38.693
Otro inmovilizado material	182.508	-	(122.653)	59.855
<b>Total coste</b>	<b>1.249.978</b>	<b>81.733</b>	<b>(418.589)</b>	<b>913.122</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	(4.167)	(6.724)	-	(10.891)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(98.696)	(23.438)	-	(122.134)
Equipos para procesos de información	(311.228)	(60.420)	283.812	(371.648)
Elementos de transporte	(19.992)	(7.737)	-	(27.729)
Otro inmovilizado material	(22.518)	(31.761)	15.702	(38.577)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(456.601)</b>	<b>(130.080)</b>	<b>299.514</b>	<b>(287.167)</b>
<b>Total, neto</b>	<b>793.377</b>	<b>(48.347)</b>	<b>(119.075)</b>	<b>625.955</b>

Las principales adiciones de los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden con adquisiciones de equipos informáticos y las instalaciones de las Neinor Stores para la comercialización de las promociones Bayside Homes, Selene Homes y Mungia Homes.

Al 31 de diciembre de 2023 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 613 miles de euros (516 miles de euros totalmente amortizados a cierre de 31 de diciembre de 2022).

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2023

	Euros				
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	Retiros/ (Aplicaciones)	Trasposos a existencias (Nota 9)	31.12.2023
<b>Coste-</b>					
Terrenos y bienes naturales	413.899	-	(413.899)	-	-
Construcciones	6.000	-	(6.000)	-	-
<b>Total coste</b>	<b>419.899</b>	-	<b>(419.899)</b>	-	-
<b>Amortización acumulada-</b>					
Construcciones	(112)	(61)	173	-	-
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(112)</b>	<b>(61)</b>	<b>173</b>	-	-
<b>Deterioro acumulado-</b>					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
<b>Total deterioro acumulado</b>	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>419.787</b>	<b>(61)</b>	<b>(419.726)</b>	-	-

### Ejercicio 2022

	Euros				
	31.12.2021	Altas/ (Dotaciones)	Retiros/ (Aplicaciones)	Trasposos a existencias (Nota 9)	31.12.2022
<b>Coste-</b>					
Terrenos y bienes naturales	2.755.376	-	-	(2.341.477)	413.899
Construcciones	6.000	-	-	-	6.000
<b>Total coste</b>	<b>2.761.376</b>	-	-	<b>(2.341.477)</b>	<b>419.899</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Construcciones	(28)	(84)	-	-	(112)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(28)</b>	<b>(84)</b>	-	-	<b>(112)</b>
<b>Deterioro acumulado-</b>					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
<b>Total deterioro acumulado</b>	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.761.348</b>	<b>(84)</b>	-	<b>(2.341.477)</b>	<b>419.787</b>

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha enajenado todos los elementos de inversiones inmobiliarias que poseía por un importe de 385 miles de euros, lo que ha supuesto el registro de una pérdida de 37 miles de euros registrada con cargo al epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado”.

Los ingresos por alquileres obtenidos de los inmuebles anteriormente descritos han ascendido a 7 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 (38 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022), y se encuentran registrados dentro del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no poseía compromisos en firme de compra ni de venta sobre elementos de inversiones inmobiliarias.

## **8. Activos financieros**

### **8.1 Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 ha sido el siguiente:

#### **Ejercicio 2023**

	Euros		
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones/ (Bajas)	Saldo a 31.12.2023
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	981.326.918	56.301.359	1.037.628.277
<b>Total</b>	<b>981.326.918</b>	<b>56.301.359</b>	<b>1.037.628.277</b>

#### **Ejercicio 2022**

	Euros		
	Saldo a 31.12.2021	Adiciones/ (Bajas)	Saldo a 31.12.2022
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	954.577.340	26.749.578	981.326.918
<b>Total</b>	<b>954.577.340</b>	<b>26.749.578</b>	<b>981.326.918</b>

La Sociedad adquirió en el mes de septiembre del ejercicio 2020 una participación del 75% del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L. (empresa que fue disuelta durante el mes de noviembre de 2020 al haber sido objeto de fusión inversa por parte de la filial en la que se ostentaba la totalidad de las acciones, Renta Garantizada, S.A.), por un precio que incluyó un importe fijo de 3.297 miles de euros y un importe variable de 3 millones de euros (2.883 miles de euros a coste amortizado (Nota 11.2)), sujeto a la evolución operativa de Renta Garantizada, S.A., aplazándose este último al cierre del ejercicio 2023 o del ejercicio 2024 en función del cumplimiento anticipado o no de las condiciones fijadas. La Dirección de la Sociedad ha estimado a efectos de la formulación de las presentes cuentas anuales que se producirá el cumplimiento de las condiciones necesarias para el pago íntegro del importe variable. El acuerdo de compraventa incluyó asimismo la obligación por parte de la Sociedad de adquirir el capital social restante de los socios minoritarios (25%), siempre y cuando se produzcan determinados supuestos, no estimándose que dicho derecho tenga un impacto significativo por lo que no se ha reconocido importe alguno en este sentido en las presentes cuentas anuales.

Como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. llevada a cabo en el ejercicio 2021, la Sociedad adquirió participaciones por un importe de 52.164 miles de euros.

Durante el mes de mayo de 2021, el Grupo Neinor Homes en alianza con el Grupo Cevasa resultaron adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (participada hasta ese momento en un 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y en el otro 50% por el Ayuntamiento de Barcelona) para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona. En este sentido, con fecha 9 de junio de 2021, Neinor Homes, S.A. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en anagrama “Cevasa”) constituyeron, de forma conjunta y al 50%, la sociedad Nicrent Residencial, S.L. con un capital social inicial de 3 mil euros, habiéndose realizado en noviembre de 2021 a través de Nicrent Residencial, S.L. una aportación dineraria de 12 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., (de forma proporcional entre Neinor Homes, S.A. y Cevasa) obteniendo en contraprestación un 50% de participación en su capital social. De acuerdo con la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometida a realizar, durante un plazo estimado de 1 a 5 años, sucesivas aportaciones que totalicen, junto a la aportación inicial anteriormente mencionada, un importe que se encuentre entre un mínimo de 58 millones de euros y un máximo de 104 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán a esta sociedad el suelo requerido para la construcción de dichas viviendas y realizarán las aportaciones dinerarias necesarias de forma que su 50% de participación no se vea alterado. A partir de su entrada en el capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. lo que supondrá, entre otros, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de esta sociedad y la gestión del alquiler del parque de viviendas, obteniéndose una remuneración de mercado por ello.

Con fecha 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Península, S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas. Tanto Neinor Península, S.L.U. como las sociedades absorbidas eran sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se llevó 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 adquirió, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. El objetivo último de la fusión era racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2021 con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1). A este respecto, esta fusión supuso la pérdida de la participación de las sociedades dependientes de Quabit Inmobiliaria S.A., indirectamente participadas por Neinor Homes, S.A., al fusionarse la matriz de éstas con Neinor Península S.L.U., y ser extinguidas.

Con fecha 23 de agosto de 2022, la sociedad Neinor Sur, S.A.U. se escindió de su matriz Neinor Península, S.L.U. en cumplimiento del Proyecto común de escisión parcial suscrito por los Administradores de Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U. con fecha 21 de junio de 2022 por el cual se preveía que Neinor Península, S.L.U. le transmitiese a la primera la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Neinor Sur, S.A.U. junto con el resto de elementos patrimoniales, principales y accesorios, vinculados a dichas acciones. Esto supuso el registro de una participación por importe de 344.860 miles de euros en la Sociedad, así como una reducción de la participación en Neinor Península, S.L.U. por importe de 321.184 miles de euros y un incremento en la partida de reservas por importe de 23.676 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 11 de octubre de 2022, la Sociedad constituyó la sociedad Rental Homes Holdco, S.L., sociedad que se dedicará al arrendamiento por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como a la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler.

Durante el presente ejercicio se ha producido la liquidación de la sociedad Quabit Bonaire, S.L. mientras que el pasado ejercicio se produjo la liquidación de las sociedades Landscape Corsan, S.L. y Landscape Larcovi, S.L.

Con fecha 29 de junio de 2023, Neinor Homes, S.A. ha llegado a un acuerdo con Callisto Holding Lux, S.à r.l. para la adquisición de la sociedad Twintrees, S.L. (denominación que ha sido modificada por JL Panoramic DV, S.L.) en la que Neinor Homes, S.A. ha adquirido el 10% de las participaciones sociales que componen el capital social de esta sociedad, de la que se han adquirido participaciones sociales por un importe de 1.566 miles de euros (Nota 13), adquiriendo la otra parte del acuerdo el 90% restante. Independientemente del número de participaciones sociales el Grupo cuenta con influencia significativa gracias a los acuerdos alcanzados entre las partes y gestiona la sociedad en el marco de dichos acuerdos de coinversión y en concreto las políticas financieras y de explotación. Esta adquisición está enmarcada en la estrategia del Grupo de llevar a cabo acuerdos de coinversión, que en este caso asciende a un importe de 110 millones de euros en las que el Grupo actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. ha formalizado un acuerdo de compraventa a esta sociedad JL Panoramic DV, S.L., de un suelo, en el que se desarrollará la promoción mencionada,

Con fecha 26 de julio de 2023, Neinor Homes, S.A. ha llegado a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos a terceras partes en diferentes ciudades de España por importe de 50 millones de euros, de los que a la fecha se han invertido 25 millones de euros, para desarrollar un proyecto residencial de Build to Sell a través de una sociedad instrumental con Orion V European 24, S.á.r.l., sociedad vinculada a uno de sus accionistas. A este respecto, Neinor Homes, S.A. ha adquirido el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. Independientemente del número de participaciones sociales Neinor Homes, S.A. cuenta con influencia significativa en la sociedad en virtud de los acuerdos de coinversión alcanzados así como cogestiona la sociedad en el marco de dichos acuerdos y en concreto las políticas económicas y de explotación de la sociedad al existir materias reservadas que requieren de su voto favorable. En este sentido, Neinor Homes liderará la gestión del diseño del proyecto, licencia, comercialización y construcción.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

2023					
Sociedad	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros (Euros)		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.287.575	-	280.287.575
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	332.559.476	-	332.559.476
Neinor Sur, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	344.860.000	-	344.860.000
Rental Homes Propco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	52.749.324	-	52.749.324
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	981.803	-	981.803
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	3.000	-	3.000
Renta Garantizada, S.A.	Gestión, elaboración e intermediación en contratos, en especial, sobre bienes inmuebles	75%	5.854.117	-	5.854.117
Parque Las Cañas, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	60%	256.572	-	256.572
Quabit Comunidades, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	206.944	-	206.944
Quabit Construcción, S.A.	Construcción de obras e instalaciones por cuenta propia o ajena	82,95%	10.900.511	(1.041.436)	9.859.165
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	99%	9	-	9
Nicrent Residencial, S.L.	Titularidad y gestión de las acciones de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.	50%	6.001.500	-	6.001.500
Programas de Actuación Baleares, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	1.000	(1.000)	-
Masía de Montesano, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	33,33%	593.515	-	593.515
Pegasus HoldCo, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10,00%	807.908	-	807.908
JL Panoramic DV, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10,00%	1.566.023	-	1.566.023
			<b>1.037.629.277</b>	<b>(1.042.436)</b>	<b>1.036.586.931</b>

2022					
Sociedad	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros (Euros)		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.287.575	-	280.287.575
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	326.999.048	-	326.999.048
Neinor Sur, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	344.860.000	-	344.860.000
Rental Homes Propco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	4.382.324	-	4.382.324
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	981.803	-	981.803
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	3.000	-	3.000
Renta Garantizada, S.A.	Gestión, elaboración e intermediación en contratos, en especial, sobre bienes inmuebles	75%	5.854.117	-	5.854.117
Parque Las Cañas, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	256.572	-	256.572
Quabit Comunidades, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	60%	206.944	-	206.944
Quabit Construcción, S.A.	Construcción de obras e instalaciones por cuenta propia o ajena	82,95%	10.900.511	-	10.900.511
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	99%	9	-	9
Nicrent Residencial, S.L.	Titularidad y gestión de las acciones de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.	50%	6.001.500	-	6.001.500
Programas de Actuación Baleares, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	1.000	(1.000)	-
Masía de Montesano, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	33,33%	593.515	-	593.515
			<b>981.327.918</b>	<b>(1.000)</b>	<b>981.326.918</b>

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2023.

Las sociedades anteriormente indicadas a su vez ostentan participaciones en otras sociedades.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarias realizadas por terceros (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.), así como las valoraciones internas realizadas en el ejercicio 2023 y las valoraciones internas y externas realizadas en el ejercicio anterior no se han puesto de manifiesto deterioros asociados a sus participaciones a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Asimismo, y como consecuencia del préstamo sindicado contratado por la Sociedad en el presente ejercicio existe un derecho de prenda sobre las participaciones de las Sociedades del Grupo Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U.

### 8.2 Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2023 es la siguiente (en euros):

#### Ejercicio 2023

	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos	1.638.763	2.937.187	-	4.575.950
Intereses devengados	164.186	6.509	-	170.695
<b>Total</b>	<b>1.802.949</b>	<b>2.943.696</b>	-	<b>4.746.645</b>

#### Ejercicio 2022

	Saldo a 31.12.2021	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2022
Préstamos y créditos	1.638.763	-	-	1.638.763
Intereses devengados	164.186	-	-	164.186
<b>Total</b>	<b>1.802.949</b>	-	-	<b>1.802.949</b>

### 8.3 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2023

	Euros			
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos por Cash-Pooling	221.952.359	136.303.079	(221.952.359)	136.303.079
Otros préstamos y créditos	137.700.476	16.442.795	(27.572.865)	126.570.406
Intereses devengados	1.753.127	3.355.599	(1.753.127)	3.355.599
Créditos por IS (Nota 8) (*)	29.884.492	4.538.983	-	34.423.475
Deterioro	(46.954)	(26.945)	-	(73.899)
<b>Total</b>	<b>391.243.500</b>	<b>160.613.511</b>	<b>(251.278.351)</b>	<b>300.578.660</b>

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



## Ejercicio 2022

	Euros			
	Saldo a 31.12.2021	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2022
Préstamos y créditos por Cash-Pooling	162.913.417	221.952.359	(162.913.417)	221.952.359
Otros préstamos y créditos	65.226.979	72.473.497		137.700.476
Intereses devengados	1.950.774	1.753.127	(1.950.774)	1.753.127
Créditos por IS (Nota 8) (*)	24.003.716	5.880.776	-	29.884.492
Deterioro	(83.355)	-	36.401	(46.954)
<b>Total</b>	<b>254.011.531</b>	<b>302.059.759</b>	<b>(164.827.790)</b>	<b>391.243.500</b>

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

El movimiento del ejercicio 2023 proviene principalmente de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y algunas de las compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, las sociedades participadas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad, que distribuye la deuda entre las filiales en función de las necesidades financieras de la actividad inmobiliaria; asimismo, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual (1,70% en 2022).

### 8.4 Activos financieros

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

	Euros			
	31.12.2023		31.12.2022	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	520.149	-	736.216	-
Derivados	10.953.008	-	15.323.390	-
Imposiciones a plazo fijo	-	50.000	-	15.050.740
Créditos	11.601.252	340.442	6.002.267	337.146
Fianzas y depósitos constituidos	81.368	42.736	70.028	49.088
<b>Total</b>	<b>23.155.777</b>	<b>433.178</b>	<b>22.131.901</b>	<b>15.436.974</b>

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones la Sociedad ha contratado dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2% y un tercer contrato con un CAP del 1,25%. Mediante esta operación, la Sociedad pagó una prima y, en consecuencia, cuenta con el derecho a recibir liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4.4 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto la Sociedad ha llevado a cabo un análisis sobre en qué medida los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura compensarían los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta atribuibles al riesgo que se pretende cubrir utilizando el método de regresión lineal para el análisis prospectivo. Teniendo en cuenta este análisis la Sociedad determina la existencia de la relación económica y la ratio de cobertura.

Las características de estos contratos derivados son las siguientes:

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nacional	Vencimiento	Ineficacia registrada en Resultados	Valor razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	34.000.000	31/03/2025	-	2.742.711	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	83.500.000	31/08/2026	-	6.810.357	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	167.000.000	31/08/2027	-	1.399.940	-

Los citados instrumentos financieros han supuesto el devengo de un ingreso financiero por importe de 7.425 miles de euros de los que 6.383 miles de euros han sido cobrados en la fecha actual debido a las características de liquidación de los contratos. Asimismo, en base a los contratos descritos en la Nota 13 con empresas del Grupo está liquidación ha sido objeto de traspaso a las filiales por un importe de 4.872 miles de euros (Nota 13.1).

## 9. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y la composición del mismo es la siguiente:

### Ejercicio 2023

	Euros				
	Saldo al 31.12.2022	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Traspasos (Nota 7)	Saldo al 31.12.2023
<b>Coste-</b>					
Terrenos y solares	98.279.652	1.876.240	(2.638.212)	(18.825.224)	78.692.456
Promociones en curso	15.191.239	17.795.973	-	12.406.313	45.393.525
Edificios terminados	177.151	-	(3.408.971)	6.608.786	3.376.966
<b>Total coste</b>	<b>113.648.042</b>	<b>19.672.213</b>	<b>(6.047.183)</b>	<b>189.875</b>	<b>127.462.947</b>
<b>Provisión por deterioro-</b>					
Terrenos y solares	-	(528.000)	-	-	(528.000)
Promociones en curso	-	-	-	-	-
Edificios terminados	-	-	-	-	-
<b>Total provisión por deterioro</b>	<b>-</b>	<b>(528.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(528.000)</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>	<b>557.910</b>	<b>-</b>	<b>(305.922)</b>	<b>(189.875)</b>	<b>62.113</b>
<b>Total neto</b>	<b>114.205.952</b>	<b>19.144.213</b>	<b>(6.353.105)</b>	<b>-</b>	<b>126.997.060</b>

## Ejercicio 2022

	Euros				
	Saldo al 31.12.2021	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Trasposos (Nota 7)	Saldo al 31.12.2022
<b>Coste-</b>					
Terrenos y solares	71.266.450	17.565.874	(10.287)	9.457.715	98.279.652
Promociones en curso	-	1.442.557	-	13.748.682	15.191.239
Edificios terminados	208.480	-	(31.329)	-	177.151
<b>Total coste</b>	<b>71.474.930</b>	<b>19.008.431</b>	<b>(41.616)</b>	<b>23.206.397</b>	<b>113.648.042</b>
<b>Provisión por deterioro-</b>					
Terrenos y solares	-	-	-	-	-
Promociones en curso	-	-	-	-	-
Edificios terminados	-	-	-	-	-
<b>Total provisión por deterioro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>	<b>11.140.633</b>	<b>10.282.097</b>	<b>-</b>	<b>(20.864.820)</b>	<b>557.910</b>
<b>Total neto</b>	<b>82.615.563</b>	<b>54.493.825</b>	<b>(41.616)</b>	<b>2.341.577</b>	<b>114.205.952</b>

Las adiciones del ejercicio a 31 de diciembre de 2023 se corresponden con la compra de varios terrenos en Alovera (Guadalajara).

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantenía compromisos de compras por importe de 0 miles de euros, siendo el importe anticipado a los proveedores de 62 miles de euros (949 y 558 miles de euros respectivamente en 2022).

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores” del pasivo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2022 recogía un importe de 4.929 miles de euros (Nota 15) correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos de ejercicios anteriores, habiéndose producido el pago del importe pendiente durante el presente ejercicio a excepción de 178 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2023 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 47 millones de euros (8 millones de euros al 31 de diciembre 2022) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por la Sociedad (Nota 12).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 5.732 y 633 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente de los balances de situación al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

A 31 de diciembre de 2023 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a los activos Development, propiedad de la Sociedad, asciende a 171 millones de euros aproximadamente (349 millones de euros si se considerase la valoración de los activos procedentes de la inversión en HMB).

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.5, 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 a la Sociedad. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras con relación al actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%.

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo (“development”) y el valor neto contable de las mismas a 31 de diciembre de 2022 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis	Euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	+1%	-1%	+1%	-1%	+5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(1.165.762)	(1.145.553)	2.965.888	(9.821.212)	28.131.888	(35.767.312)
Variación de valor neto contable (*)	(6.972)	(5.200)	(2.011.790)	(3.166.402)	(1.714.156)	(9.165.037)

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

Los modelos de valoración de Savills y CBRE Valuation Advisory adoptados por la Sociedad son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad de precios. No obstante, la Sociedad ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de las variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería de una reducción de 9.821.212 euros y 35.767.312 euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 3.166.402 euros y 9.165.037 euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios a la baja de un 1%/5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2022 sería una reducción de 6.559.062 euros y 37.489.262 euros, mientras que supondría el registro de deterioros por importes de 714.522 euros y 12.884.784 euros, respectivamente).

## **10. Fondos Propios**

### **10.1 Capital social**

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 notaria de Bilbao D<sup>a</sup> Raquel Ruiz Torres, con el número 234 de su protocolo) de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hace una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a

Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 10 de mayo de 2021 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 46.156.080 euros, mediante la amortización de 4.615.608 acciones propias ostentadas por la Sociedad. La reducción de capital fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. Asimismo, y como consecuencia de la fusión y conforme al régimen y procedimiento de canje derivado de la misma (Nota 1), con fecha 24 de mayo de 2021 la Sociedad amplió su capital social en un importe de 55.992.160 euros a través de la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 1.455.796 euros.

El 30 de mayo de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 13.110 miles de euros mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones. Con posterioridad, el 26 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de una segunda reducción de capital social en la cuantía de 50.001 miles de euros, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones (Nota 10.6). Ambas reducciones de capital se llevaron a cabo para el reparto de 100 millones de euros en dividendos para sus accionistas (50 millones de euros el 27 de mayo y 50 millones de euros el 21 de julio).

El 19 de octubre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura de reducción de capital social en la cuantía de 37.675 miles de euros, mediante la disminución en 0,4671 del valor nominal de las acciones. Con esa misma fecha se da una segunda reducción de capital en la cuantía de 43.874 miles de euros, mediante la amortización de 5.019.891 acciones propias de 8,74 euros de valor nominal cada una de ellas (Nota 10.4).

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 655.226.884 euros y está compuesto por 74.968.751 acciones, de 8,74 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (79.988.642 acciones de 9,211 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2022), de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2023		31.12.2022	
	% Participación inscrito indirecto	Total importe capital (miles de euros)	% Participación inscrito indirecto	Total importe capital (miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	29,52	193.423	28,01	206.363
Stoneshield Holding, s.à r.l.	25,00	163.807	22,67	167.012
Adar Capital Partners Ltd	14,56	95.401	14,56	107.289
BMO Asset Management Ltd	-	-	4,79	35.277
Cohen & Steers, Inc.	-	-	2,32	17.130
Resto de Bolsa	30,92	202.596	27,65	203.704
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>655.227</b>	<b>100,00</b>	<b>736.775</b>

## 10.2 Beneficio/Pérdida por acción

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

De acuerdo con ello:

	31.12.2023	31.12.2022
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuible la Sociedad	(9.231)	847
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 10.4)	74.408	74.421
<b>Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)</b>	<b>(0,124)</b>	<b>0,011</b>

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el beneficio diluido por acción de la Sociedad coincide básicamente con el beneficio básico por acción, dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma no es significativo.

### **10.3 Aportaciones de socios**

En los ejercicios 2023 y 2022 no se ha registrado en este apartado ningún devengo de la retribución variable de los planes de incentivos descritos en la Nota 4.16.

### **10.4 Acciones propias y otras reservas**

En la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de marzo de 2017, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de un millón de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 10 millones de euros, para lo cual, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con "JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A.U.". Del mismo modo, desde el 17 de septiembre de 2021 y por un periodo de 1 año, el Grupo inició un programa de Autocartera para la adquisición derivativa de hasta un máximo de 2,5 millones de acciones propias, siendo en todo caso el desembolso máximo permitido de 30 millones de euros, para lo cual, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A.

Asimismo, para la distribución de dividendos descrita en la Nota 10.6 se han amortizado 5.019.891 acciones propias por un importe de 51.324 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2023, el total de acciones propias de la Sociedad asciende a 473.900 (5.659.426 títulos a 31 de diciembre de 2022). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 9,81 euros a 31 de diciembre de 2023 (11,08 euros en 2022).

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones. Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el presente ejercicio 2023 se ha producido la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros, sin que tenga efecto patrimonial. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. Con relación a este plan de incentivos, se espera que se produzca el pago del importe restante, que asciende a 2,9 millones de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan. Durante el ejercicio 2022, dicho plan supuso el registro de un gasto de personal de 2.303 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto.

### **10.5 Reserva legal**

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la reserva legal no está completamente constituida, ascendiendo a 6.293 miles de euros al cierre del ejercicio 2023.

### **10.6 Distribución de dividendos**

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de abril de 2022 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y otras aportaciones de socios por un importe máximo de 50 millones de euros, pagadero durante el ejercicio 2022, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de la distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. En este sentido, con fecha 29 de abril de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo en efectivo con reducción del capital social en 0,1639 euros por acción y con cargo a la reserva de prima de emisión y aportaciones de socios de 0,65 euros por cada acción con derecho a percibirlo. El pago del referido dividendo tuvo lugar en mayo de 2022. Adicionalmente, con fecha 27 de julio de 2022, se aprobó el reparto de un segundo dividendo mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,6251 euros por acción, quedando el valor nominal de las acciones fijado en 9,211 euros (Nota 16.1). El reparto de este segundo dividendo fue de casi 50 millones de euros, pagadero durante el ejercicio 2022, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de la distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. El pago del referido dividendo tuvo lugar durante julio de 2022.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 31 de agosto de 2023 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo al capital social por un importe máximo de 35 millones de euros, pagadero durante el ejercicio 2023, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de la distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. En este sentido, con fecha 18 de octubre de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo en efectivo con reducción del capital social reduciendo el valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,471 euros por acción y mediante la amortización de 5.019.891 acciones propias.

## 11. Provisiones

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2023 y 2022 es el siguiente:

### A 31 de diciembre de 2023

Descripción	Euros		
	Para impuestos (Nota 16.3)	Otras provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>16.117</b>	<b>8.702.126</b>	<b>8.718.243</b>
Dotaciones / (reversiones) netas	493.884	(3.207.811)	(2.713.927)
Aplicaciones	(430.409)	(1.008.458)	(1.438.867)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>79.592</b>	<b>4.485.857</b>	<b>4.565.449</b>

### A 31 de diciembre de 2022

Descripción	Euros		
	Para impuestos (Nota 16.3)	Otras provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>9.610</b>	<b>14.861.914</b>	<b>14.871.524</b>
Dotaciones / (reversiones) netas	15.996	(3.806.201)	(3.790.205)
Aplicaciones	(9.489)	(2.353.587)	(2.363.076)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>16.117</b>	<b>8.702.126</b>	<b>8.718.243</b>

La Sociedad evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, probables o ciertas, cuyo pago no es totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que se depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones.

Al 31 de diciembre de 2023 existen provisiones por posibles contingencias legales por un importe de 1.077.884 euros (981.908 euros a 31 de diciembre de 2022).

## 12. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

### 12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de estos epígrafes del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo-</b> Préstamos	138.926.666	19.813.889
<b>Total a largo plazo</b>	<b>138.926.666</b>	<b>19.813.889</b>
<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo-</b> Préstamos	40.416.006	40.615.608
Deuda por intereses	2.104.440	344.925
<b>Total a corto plazo</b>	<b>42.520.446</b>	<b>40.960.533</b>



Al 31 de diciembre de 2023, el principal préstamo hipotecario dispuesto por la Sociedad se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "SAREB") cuyo coste amortizado asciende a 23.872 miles de euros. Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en el registro mercantil de la fusión (Nota 1), acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión ha sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización donde se ha actualizado el importe a pagar de la última cuota con las amortizaciones anticipadas efectuadas hasta el 31 de diciembre de 2023:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2024	13.319
31 de julio de 2025	10.553
<b>Total</b>	<b>23.872</b>

Con fecha 4 de agosto de 2022 la Sociedad contrató financiación por importe de 20 millones de euros con garantías hipotecarias, cuyo vencimiento final se ha producido en el presente ejercicio.

Por último, con fecha 16 de marzo de 2023, y como consecuencia de la cancelación del bono que se explica más adelante, la Sociedad ha suscrito un contrato de financiación por importe de 140 millones de euros con varias entidades financieras, el cual se encuentra garantizado por varias sociedades del Grupo (Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U.). Este préstamo se pagará en dos cuotas idénticas, una en el ejercicio 2025 y otra en el ejercicio 2026. El tipo de interés devengado por este préstamo será el Euribor aplicable más un margen.

#### *Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado-*

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe ser inferior a un 40%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) (éste también es aplicable al contrato de financiación suscrito en el presente ejercicio por la Sociedad) 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.
- En cuanto al nuevo contrato de financiación suscrito por la Sociedad, también se recoge que el Grupo debe cumplir con un importe de caja mínima de 50 millones de euros y una valoración neta de los activos superior a 600 millones de euros.

La Sociedad no incumplía con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 31 de diciembre de 2023.

## **12.2 Otros pasivos financieros**

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podrían ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros, quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devengasen un tipo de interés fijo anual del 4,5% que sería pagadero semestralmente. A 31 de diciembre de 2023 los gastos financieros asociados al bono han ascendido a 3.133 miles de euros (13.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Asimismo, y en relación con la emisión de los bonos, con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving por un importe de hasta 50 millones de euros, que tendría asimismo como vencimiento el año 2026. La línea de crédito, que se destinaría al circulante y a fines corporativos generales, devengaría un tipo de interés Euribor más un diferencial que se establecería dentro de un rango del 2,5% al 3,25% en función del "Ratio LTV". Esta línea de crédito ha sido objeto de cancelación este año junto con la recompra del importe nominal restante de los bonos.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad llevó a cabo varias recompras de bonos por un importe aproximado de 25 millones de euros. Estas recompras de bonos supusieron un ingreso financiero en el de 3.637 miles de euros registrado, dentro del epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha procedido a la recompra del importe restante del bono por un importe de 275.220 miles de euros. Estas recompras ha supuesto un ingreso financiero bruto de 7.354 miles de euros, que se presentan netos de todos los gastos de la descapitalización realizada, lo que supone un ingreso neto por importe de 4.142 miles de euros registrado dentro del epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023.

Adicionalmente, en este epígrafe se recoge el importe variable pendiente de pago por la adquisición del 75% de las participaciones del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L., registrado a coste amortizado por importe de 2.883 miles de euros (2.770 miles de euros en 2022) (Nota 8.1).

## **13. Saldos y transacciones con Socios, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo**

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los Accionistas con influencia significativa, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre, y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tienen la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas la entidad financiera Banco de Santander, S.A. y la sociedad Aliseda, S.A.U. en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero de la entidad financiera con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas Orion V European 24, S.À.R.L., Global Hespérides, S.L., Grupo Rayet, S.A., Rayet Medio Ambiente, S.L., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., Restablo Inversiones, S.L., Finca Cuevas Minadas, S.L., UTE I-15 Alovera y Ablanquejo, S.L. por su vinculación a los administradores de la Sociedad.

### 13.1 Deudas con empresas del Grupo a largo plazo

Como consecuencia de los derivados contratados por la Sociedad descritos en la Nota 8.4, ésta ha hecho una serie de contratos con varias de las sociedades del Grupo a fin de cubrir el riesgo de tipo de interés de éstas y dado que el nocional de la deuda cubierta se encuentra repartido entre las filiales. La distribución del saldo neto entre las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 en virtud de este sistema es la siguiente:

Sociedad	Miles de euros				
	Valor nocional	Ineficacia registrada en resultados	Valor Razonable Instrumento de Cobertura		Liquidación derivado (Nota 8.4)
			Activo	Pasivo	
Neinor Península, S.L.U.	102.500	-	-	4.353	3.393
Neinor Norte, S.L.U.	45.000	-	-	917	491
Neinor Sur, S.A.U.	25.000	-	-	550	294
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	25.000	-	-	465	294

Las características de estos contratos con empresas del Grupo son iguales a las contratadas por la Sociedad y que son descritas en la Nota 8.4.

### 13.2 Deudas con empresas del Grupo 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 2023 y el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

#### Ejercicio 2023

	Euros				
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos por Cash Pooling	587.902.362	724.509.410	(587.902.362)	-	724.509.410
Otros préstamos y créditos	14.673.927	47.088	(2.943.856)	-	11.777.159
Intereses devengados pendientes de vencimiento	6.629.439	10.986.203	(7.655.741)	-	9.959.901
<b>Total</b>	<b>609.205.728</b>	<b>735.542.701</b>	<b>(598.501.959)</b>		<b>746.246.470</b>

#### Ejercicio 2022

	Euros				
	Saldo a 31.12.2021	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.2022
Préstamos y créditos por Cash Pooling	303.182.082	587.902.362	(303.182.082)	-	587.902.362
Otros préstamos y créditos	7.999.021	14.673.927	(7.999.021)	-	14.673.927
Intereses devengados pendientes de vencimiento	4.489.578	2.139.861	-	-	6.629.439
<b>Total</b>	<b>315.670.681</b>	<b>604.716.150</b>	<b>(311.181.103)</b>	-	<b>609.205.728</b>

El saldo de la partida “Préstamos y créditos por Cash Pooling” al cierre de este ejercicio se corresponde con los saldos vivos al 31 de diciembre de 2023 derivados de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y algunas de las compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, estas últimas proceden al depósito de

Neinor Norte, S.L.U. (*)	-	-	319.138.852	4.901.130
Neinor Península, S.L.U.	68.344.955	1.846.284	129.862	-
Neinor Península, S.L.U. (fusión)	66.108.474	-	10.675.540	-
Neinor Sur, S.A.U. (Nota 13.1)	550.215	-	394.851.397	4.861.437
Neinor Sardes Rental, S.L.U. (Nota 13.1)	550.215	-	-	-
Rental Homes Propco, S.L.U.	48.532.954	1.040.845	-	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	964.078	13.324
Promociones Neinor 3, S.L.U.	24.823.404	434.806	-	-
Neinor Works, S.L.U.	581.367	9.228	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	-	-	9.555.393	48.212
Rental Homes Holdco, S.L.U.	27.000	-	-	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	5.500	-	-	-
Quabit Comunidades, S.L.	274.659	-	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	2.968.979	-	5.484.395	-
Quabit Sureste, S.L.U.	-	-	-	-
Quabit Remate, S.L.U.	454.368	-	-	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	-	-	-	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	-	-	-	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	1.615.748	-	746.960	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	62.772	-	-	-
Quabit Construcción, S.A.	-	-	286.120	-
<b>Total</b>	<b>250.241.111</b>	<b>3.331.163</b>	<b>736.347.891</b>	<b>9.824.103</b>

	31.12.2022 (en Euros)			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de cobro	Principal	Intereses devengados pendientes de pago
Neinor Norte, S.L.U.	-	-	254.121.428	3.912.684
Neinor Península, S.L.U.	96.122.555	600.764	45.329	65.990
Neinor Península, S.L.U. (fusión)	115.404.975	-	7.993.804	-
Neinor Sur, S.A.U.	-	-	328.678.250	2.593.305
Rental Homes Propco, S.L.U.	95.563.242	764.123	-	-

Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	962.148	13.251
Promociones Neinor 3, S.L.U.	27.605.499	332.597	-	-
Neinor Works, S.L.U.	2.634.064	25.532	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	-	6.822	4.140.324	44.208
Rental Homes Holdco, S.L.U.	27.000	-	-	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	5.500	-	-	-
Quabit Comunidades, S.L.	274.659	-	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	-	-	5.484.395	-
Quabit Sureste, S.L.U.	4.085.566	-	-	-
Quabit Remate, S.L.U.	454.368	-	-	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	3.891.896	-	-	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	36.782	-	-	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	4.649.896	-	746.960	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	62.772	-	32	-
Quabit Construcción, S.A.	-	-	286.120	-
<b>Total</b>	<b>350.818.775</b>	<b>1.729.838</b>	<b>602.498.790</b>	<b>6.629.438</b>

### 13.3 Clientes empresas del Grupo

#### Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2023

	Euros		
	Cuentas por cobrar por servicios prestados	Cuentas por servicios prestados pendientes de facturar	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	4.260.034	1.171	3.514.116
Neinor Península, S.L.U.	32.330.954	-	26.677.753
Neinor Sur, S.A.U.	7.333.750	1.034	6.053.730
Promociones Neinor 3, S.L.U.	3.290.146	-	2.716.796
Promociones Neinor 5, S.L.U.	407.342	-	336.647
Sky Coliving Homes PropCo, S.L.U. (*)	-	-	13.067
Sky Rental Homes PropCo, S.L.U. (*)	-	-	21.820
Quabit Aguas Vivas, S.L.	21.439	-	17.718
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	107.195	-	88.591
Quabit Sureste, S.L.	100.049	-	82.685
Quabit Remate, S.L.	-	-	-
Global Quabit Sur, S.L.	-	-	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.	7.146	-	5.906
Quabit Palmaces, S.L.	-	-	-
Quabit Construcción, S.A.	8.336	-	-
<b>Total</b>	<b>47.866.391</b>	<b>2.205</b>	<b>39.528.829</b>

(\*) Se trata de los ingresos devengados mientras las sociedades seguían del perímetro de consolidación del Grupo, dado que se ha producido la venta de las mismas en septiembre del presente ejercicio.

#### Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2022

	Euros		
	Cuentas por cobrar por servicios prestados	Cuentas por servicios prestados pendientes de facturar	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	5.598.576	-	4.617.955
Neinor Península, S.L.U.	25.095.127	5.065	20.673.555
Neinor Sur, S.A.U.	12.670.917	652	10.457.151
Promociones Neinor 3, S.L.U.	2.592.093	1.153	2.140.455
Promociones Neinor 5, S.L.U.	911.698	-	752.880
Quabit Aguas Vivas, S.L.	42.371	-	35.018
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	52.964	-	-
Quabit Sureste, S.L.	233.757	47	236.369
Quabit Remate, S.L.	52.964	-	43.772
Global Quabit Sur, S.L.	111.225	-	91.921
Quabit Casares Golf RP5, S.L.	121.818	-	100.676
Quabit Palmaces, S.L.	243.635	-	201.351
Quabit Construcción, S.A.	7.324	-	-
<b>Total</b>	<b>47.734.434</b>	<b>6.917</b>	<b>39.351.103</b>

La Sociedad presta servicios de asesoramiento y gestión a otras entidades del Grupo. La Sociedad asume los costes del personal que se dedican a realizar tareas corporativas, así como cualquier otro coste relacionado con actividades o servicios corporativos. La facturación por estos conceptos al cierre del ejercicio 2023 asciende a 39.529 miles de euros (39.351 miles de euros al cierre del ejercicio 2022) (Nota 12).

Asimismo, la Sociedad contrata varios seguros (Family Home Protection, Todo Riesgo Construcción) en nombre de todo el Grupo y posteriormente repercute su coste a cada una de sus filiales. Dichos importes también se recogen en el apartado "Ingresos por servicios prestados".

#### **13.4 Otros saldos y transacciones con empresas asociadas y Joint Ventures**

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades asociadas y Joint Ventures a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

**Saldos a 31 de diciembre 2023**

Euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar
<b>Sociedades asociadas-</b>								
Programa de Actuación de Baleares, S.L. (*)	-	-	-	-	-	7.214.081	-	8.961
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	1.652.120	-	32.375
Masía de Monte Sano, S.L. (*)	-	-	-	(77.500)	-	-	-	-
<b>Joint Ventures-</b>								
Pegasus Holdco, S.L.	-	-	-	-	1.886.767	215.101	-	374.919
JL Panoramic DV, S.L.	-	-	-	-	1.056.930	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	<b>(77.500)</b>	<b>2.943.697</b>	<b>9.081.302</b>	-	<b>416.255</b>

(\*) Como consecuencia de la combinación de negocios (Nota 1) la Sociedad ostenta participaciones en Programa de Actuación de Baleares, S.L. y Masía de Monte Sano, S.L. con un coste total de 595 miles de euros al 31 de diciembre de 2023.

(\*\*) Como consecuencia de los acuerdos de coinversión realizados por la Sociedad, esta ostenta participaciones en Nicrent Residencial, S.L., Pegasus Holdco, S.L. y JV Panoramic, S.L. por un importe de 8.375 miles de euros.

**Saldos a 31 de diciembre 2022**

Euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar
<b>Sociedades asociadas-</b>								
Programa de Actuación de Baleares, S.L. (*)	-	-	-	-	-	7.217.333	-	8.961
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	1.596.214	-	6.035
Masía de Monte Sano, S.L. (*)	-	-	-	(77.500)	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	<b>(77.500)</b>	-	<b>8.813.547</b>	-	<b>14.996</b>

(\*) Como consecuencia de la combinación de negocios (Nota 1) la Sociedad ostenta participaciones en Programa de Actuación de Baleares, S.L. y Masía de Monte Sano, S.L. con un coste total de 595 miles de euros al 31 de diciembre de 2023.

**Transacciones al 31 de diciembre de 2023**

Euros	Prestación de servicios	Ingresos financieros
<b>Sociedades asociadas-</b>		

Programa de Actuación de Baleares, S.L. (*)	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	26.756	68.897
Masía de Monte Sano, S.L. (*)	-	-
<b>Joint Ventures-</b>		
Pegasus Holdco, S.L.	306.582	6.757
JL Panoramic DV, S.L.	-	-
<b>Total</b>	<b>333.338</b>	<b>75.654</b>

Durante el ejercicio 2022, las únicas transacciones que hubo con empresas asociadas se dieron con Nicrent Residencial, S.L. y consistieron en unos ingresos financieros por importe de 15.835 euros como consecuencia del crédito concedido a esta sociedad, y en la prestación de servicios a esta misma por importe de 4.987 euros.

### **13.5 Otros saldos y transacciones con partes vinculadas**

Los saldos y transacciones que figuran en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 con entidades vinculadas han sido los siguientes:

#### **Saldos a 31 de diciembre de 2023**

Entidad vinculada	Euros						
	Clientes	Créditos a largo plazo	Préstamos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Proveedores	Anticipos a proveedores	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	(50.000.000)	(5.480.355)	-	-	73.420.290
Global Hespérides, S.L.	20.962	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	1.914	531.265	-	-	(140.726)	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	(3.522)	-	-
UTE I-15 Alovera	-	37.061	-	-	(100.898)	-	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	(5.672)	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	(60.500)	-	-
<b>Total</b>	<b>22.876</b>	<b>568.326</b>	<b>(50.000.000)</b>	<b>(5.486.027)</b>	<b>(305.646)</b>	<b>-</b>	<b>73.420.290</b>

#### **Saldos a 31 de diciembre de 2022**

Entidad vinculada	Euros
-------------------	-------



	Cientes	Créditos a largo plazo	Préstamos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Proveedores	Anticipos a proveedores	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	(19.813.889)	-	-	-	42.534.907
Aliseda, S.A.U.	-	-	-	-	-	189.875	-
Global Hespérides, S.L.	24.968	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	1.914	531.265	-	-	(1.328.881)	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	(10.333)	-	-
UTE I-15 Alovera	-	925.998	-	-	(68.518)	-	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	(5.672)	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	(60.500)	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	(238)	-	-
Finca Cuevas Minadas, S.L.	720	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>27.602</b>	<b>1.457.623</b>	<b>(19.813.889)</b>	<b>(5.672)</b>	<b>(1.468.470)</b>	<b>189.875</b>	<b>42.534.907</b>

#### **Transacciones al 31 de diciembre de 2023**

Entidad vinculada	Euros			
	Gastos por prestación servicios/compras	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	15.832	6.720.316	-	321.505
Aliseda, S.A.U. (Grupo Santander)	927.274	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	94.197	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-
UTE I-15 Alovera	3.660.218	-	-	24.918
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	1.329.692	-	-	-
Sistemas integrales cualificados, S.L.	-	-	-	-
Finca Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.933.016</b>	<b>6.720.316</b>	<b>94.197</b>	<b>346.423</b>

#### **Transacciones al 31 de diciembre de 2022**

Entidad vinculada	Euros			
	Gastos por prestación servicios/compras	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	51.700	1.095.725	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	81.529	-
UTE I-15 Alovera	206.470	-	-	14.686
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	733.333	-	-	-
Sistemas integrales cualificados, S.L.	298	-	-	-
Finca Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>991.801</b>	<b>1.095.725</b>	<b>81.529</b>	<b>14.686</b>

#### **14. Información sobre riesgos financieros**

El Grupo al que pertenece la Sociedad (Notas 1, 8 y 10) gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés.

#### *Información cualitativa*

##### *Riesgo de crédito*

La Sociedad tiene la práctica totalidad de su activo invertido en instrumentos de patrimonio en otras sociedades del Grupo o presenta préstamos financieros o de otra naturaleza a otras sociedades asimismo del mismo Grupo de sociedades. La recuperabilidad de los importes registrados en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo a corto plazo” del balance de situación adjunto, está vinculada a la evolución de la situación financiera del Grupo y en concreto de las requeridas por la actividad inmobiliaria

##### *Riesgo de liquidez*

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

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

Los Administradores de la Sociedad confían en que se dispondrá de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja tanto de la misma como de sus sociedades dependientes en el futuro. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias, las cuales está previsto que se financien con financiación ajena.

Al 31 de diciembre de 2023 el fondo de maniobra de la Sociedad resulta negativo en 264.837 miles de euros (10.438 miles de euros negativos a cierre del ejercicio 2022). La razón de esto se encuentra en que la Sociedad cuenta con deuda con sus filiales por importe de 746.246 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (609.206 miles de euros al cierre del ejercicio 2022). Esta situación podría ser subsanada mediante el reparto de dividendos de las filiales a esta Sociedad.

##### *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. Durante el ejercicio 2022, la Sociedad formalizó dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2% y un tercer contrato con un CAP del 1,25%. Mediante esta operación, la Sociedad pagará una prima y, en consecuencia, cuenta con el derecho a percibir liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida (Nota 8.4).

Las modificaciones de cien puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 2.567 miles de euros de mayor gasto financiero en el ejercicio 2023 (124 miles de euros en 2022).

### *Información cuantitativa*

#### *Riesgo de crédito*

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

#### *Riesgo de liquidez*

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene créditos, avales ni préstamos de los que sea titular y estén sin disponer excepto:

- Línea factoring IVA multiempresa Kutxabank: no hay ningún importe dispuesto sobre el límite de 15.000 miles de euros.

## **15. Situación fiscal**

### ***15.1 Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal***

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación, no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponible negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

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

del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Contra la citada Sentencia, la Sociedad presentó recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Con fecha 23 de diciembre de 2022, la Sociedad recibió notificación de resolución desestimatoria del Tribunal Supremo. Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad ha presentado Incidente de nulidad de actuaciones.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria Foral de los ejercicios abiertos a inspección.

### 15.2 Saldos corrientes con Administraciones Públicas

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

	Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Hacienda Pública deudora por IVA	194.098	59.196	-	-
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	1.090.790	651.112	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	5.830.990	2.783.447
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	1.474.088	914.549
Hacienda Pública, acreedora por embargos	-	-	(106)	589
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	396.607	251.970
<b>Total</b>	<b>1.284.888</b>	<b>710.308</b>	<b>7.701.579</b>	<b>3.950.555</b>

### 15.3 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

#### 31 de diciembre de 2023

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	-	(10.822.029)	<b>(10.822.029)</b>
<i>Diferencias permanentes</i>			
Donaciones	14.314	-	14.314
Multas, sanciones, recargos	17.733	-	17.733
<i>Diferencias temporales</i>	13.315.005	(26.564.862)	(13.249.857)
<b>Base imponible</b>	<b>13.347.052</b>	<b>(37.386.891)</b>	<b>(24.039.839)</b>

#### 31 de diciembre de 2022

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	-	(2.637.641)	<b>(2.637.641)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>			
Donaciones	33.220	-	33.220
Multas, sanciones, recargos	44.365	-	44.365
Otros	363.000	-	363.000
<b>Diferencias temporales</b>	15.136.965	(66.645.686)	(51.508.721)
<b>Base imponible</b>	<b>15.577.550</b>	<b>(69.283.327)</b>	<b>(53.705.777)</b>

#### 15.4 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:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Resultado antes de impuestos	(10.822.029)	(2.637.641)
Diferencias permanentes	32.047	440.585
Diferencias temporales	(13.249.857)	(51.508.721)
<b>Base imponible fiscal previa</b>	<b>(24.039.839)</b>	<b>(53.705.777)</b>
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(24.039.839)</b>	<b>(53.705.777)</b>
Tipo impositivo	24%	24%
Impuesto devengado	(5.769.561)	(12.889.386)
Activación de impuestos diferidos	(3.195.601)	-
Bajas de impuestos diferidos	6.375.567	12.362.093
Otros ajustes por Impuestos de Sociedades	(42.765)	(2.957.098)
<b>Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades (Nota 10)</b>	<b>(2.632.360)</b>	<b>(3.475.489)</b>

Los ajustes positivos por diferencias temporarias se corresponden, principalmente, con la dotación de remuneraciones variables pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 por importe de 7.475.130 euros, habiéndose realizado asimismo ajustes negativos al resultado por importe de 1.989.820 euros en relación al fondo de comercio descrito en la Nota 15.1.

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

	Miles de euros	
	Grupo 02117BSC	
	2023	2022
Resultado Agregado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	10.791	23.107
<b>Diferencias permanentes</b>	33	443
<b>Diferencias temporales</b>	(15.936)	(53.106)
<b>Base imponible fiscal previa</b>	<b>(5.112)</b>	<b>(29.556)</b>
Compensación BIN	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(5.112)</b>	<b>(29.556)</b>
Tipo impositivo	24%	24%
Impuesto devengado	(1.227)	(7.093)
Retenciones y pagos a cuenta	886	651
<b>Cuenta por pagar/(a devolver) por Impuesto de Sociedades</b>	<b>(886)</b>	<b>(651)</b>

El importe a devolver correspondiente a Neinor Homes, S.A. asciende a 886.067 euros, correspondiendo a Neinor Norte, S.L.U. una cuenta por pagar por importe 4.542.656 euros a 31 de diciembre de 2023 y ascendiendo el importe pendiente de pago de esta sociedad a Neinor Homes, S.A. a 34.423.475 euros.

#### **15.5 Impuestos diferidos registrados**

El movimiento de los activos por impuesto diferido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 ha sido el siguiente:

	31.12.2022	Adiciones	Retiros	31.12.2023
Bases impositivas negativas	23.229.511	1.241.304	-	24.470.815
Diferencias temporales	43.635.502	3.327.820	(6.475.567)	40.487.755
Valoración activos financieros con cambios en patrimonio neto	-	832.183	-	832.183
<b>Total impuestos diferidos de activo</b>	<b>66.865.013</b>	<b>5.401.307</b>	<b>(6.475.567)</b>	<b>65.790.575</b>

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con impuestos anticipados registrados por importe de 40.488 miles de euros correspondientes a ajustes a la base imponible realizados por gastos de personal no deducibles al cierre del ejercicio asociados a incentivos, y diferencias de valoración fiscal de los activos provenientes de la sociedad absorbida, Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1).

El detalle de las bases impositivas negativas, tras la combinación de negocios, de las sociedades que conforman el Grupo Foral es el siguiente:

Miles de Euros

Año de generación	No registradas	Registradas	Vencimiento
<b>Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):</b>			
Ejercicio 2008	1.096	101.962	2038
Ejercicio 2009	109.148	-	2039
Ejercicio 2010	99.999	-	2040
Ejercicio 2011	68.205	-	2041
Ejercicio 2012	29.621	-	2042
Ejercicio 2016	54.691	-	2047
Ejercicio 2017	3.471	-	2048
Ejercicio 2018	11.481	-	2049
Ejercicio 2019	12.065	-	2050
Ejercicio 2020	46.354	-	2051
Ejercicio 2021	-	-	2052
Ejercicio 2022	29.616	-	2053
Ejercicio 2023			
<b>Total</b>	<b>465.747</b>	<b>101.962</b>	

## **16. Ingresos y Gastos**

### **16.1 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	
	31.12.2023	31.12.2022
Development	7.257	93
Prestación de servicios	40.292	48.395
Ingresos por alquileres	7	38
<b>Total</b>	<b>47.556</b>	<b>48.526</b>

La Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 39.529 miles de euros (39.351 miles de euros en 2022) en concepto de gastos de servicios corporativos que, como cabecera del Grupo, repercute al resto de participadas; dicho importe se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2023 (Nota 13).

En cuanto a las ventas incluidas en Development estas se corresponden mayormente a ventas de unidades terminadas, donde destacan la entrega de la promoción Akura Homes con unas ventas de 4.311 miles de euros así como la venta de un suelo en Madrid por importe de 2.662 miles de euros.

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

### **16.2 Gastos de personal**

El desglose del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (Nota 4.16):

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Sueldos, salarios y asimilados (*)	15.462.904	13.012.167
Indemnizaciones	(1.058.248)	335.135
Seguridad Social	1.486.700	1.465.553
Otros gastos sociales	172.120	169.580
<b>Total</b>	<b>16.063.476</b>	<b>14.982.435</b>

(\*) Incluyen gastos relativos a planes de incentivos (Notas 4 y 10)

El epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdida y ganancias del ejercicio 2023 adjunta incluye un importe de 4.150 miles de euros correspondiente a planes de incentivos (2.828 miles de euros en el ejercicio 2022) (Nota 4).

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

**Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	44	47
Titulados medios	5	14
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>61</b>

**Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	44	43
Titulados medios	22	8
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>51</b>

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

**Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**



Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	44	46
Titulados medios	5	14
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>60</b>

### **Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	42	44
Titulados medios	8	22
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>66</b>

Al 31 de diciembre de 2023, el número de personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 0 (2 personas a 31 de diciembre de 2022).

### **16.3 Servicios exteriores**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Arrendamientos y cánones	168.647	137.800
Reparaciones y conservación	566.849	587.017
Servicios de profesionales independientes	17.602.691	18.122.868
Transportes	60	1.612
Primas de seguros	470.394	481.335
Servicios bancarios y similares	166.970	180.825
Publicidad y comercialización	792.840	940.031
Suministros	52.241	75.468
Otros servicios exteriores	1.495.062	1.302.088
<b>Total</b>	<b>21.315.754</b>	<b>21.829.044</b>

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, entre otros gastos (Nota 13), las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros ingresos de intermediarios y gastos de tasaciones y valoraciones con relación a las ventas intermediadas por los mismos y cuyo importe asciende a 263 miles de euros (1.274 miles de euros en 2022) (Notas 1 y 14.1).

## **17. Otra información**

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de

Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39	45
Ratio de operaciones pagadas	40	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	19
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	29.524	19.093
Total pagos pendientes	1.928	5.144

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” 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.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010 a continuación se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023:

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	24.384	13.599
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	83%	71%
Número de facturas	2.703	3.106
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	79%	70%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2023 y 2022, de acuerdo con la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

## 17.2 Información legal relativa al Consejo de Administración y Alta dirección

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 los Administradores de la Sociedad no han realizado con las mismas operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio actual la Sociedad ha realizado un acuerdo de coinversión con Orion Capital Managers que es la sociedad que mantiene el control en Orion European Real Estate Fund V, SPV que mantiene el 29,52% de los derechos de voto del Grupo. A este respecto, dos de los consejeros de la Sociedad mantienen cargos en la misma y, por ello, la Sociedad ha calificado la existencia de un conflicto de interés. A este respecto, la operación tiene como finalidad la inversión y gestión posterior de un vehículo de inversión para el desarrollo de una cartera de activos. Si bien, el contrato se ha realizado en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio del Grupo (Notas 10.1 y 24).

Asimismo, durante el ejercicio actual (aparte de la operación mencionada) y en el ejercicio anterior los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen más desgloses en este sentido.

Asimismo, durante el ejercicio actual y el anterior los Administradores de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno en este sentido.

#### *Retribución y otras prestaciones a los Administradores*

Al 31 de diciembre de 2023 los Administradores de la Sociedad, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (una persona a 31 de diciembre de 2022) (Nota 4.15), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administrador por importe de 1.896 miles de euros, no habiendo habido pagos por otros conceptos (1.050 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 4.150 miles de euros (2.828 miles de euros en 2022) en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados (Notas 10 y 11).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 13.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste asciende a 130.970 euros (164.823 euros en 2022).

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni cualquier otro tipo de compromisos con respecto a los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración.

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

#### *Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección*

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos

quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (dos personas), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2023			31.12.2022		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.16)	Total	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones (Nota 4.16)	Total
31.12.2023	31.12.2022						
6	6	3.259	3.322	6.581	3.157	525	3.682

(\*) El importe de la tabla relativa al ejercicio 2023 recoge la retribución devengada habiéndose cobrado en este ejercicio un importe de 2.002 miles de euros relativo al plan de incentivos que ha expirado en este ejercicio y se había devengado en ejercicios anteriores.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección.

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

### 17.3 Garantías comprometidas con terceros y otras sociedades del Grupo o vinculadas

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad es garante de las demás Sociedades del Grupo en diversos préstamos y líneas de crédito, tanto individual como juntamente con alguna de sus participadas, según se detalla a continuación, agrupadas por entidades de crédito:

Entidad de crédito	Euros	
	Límite concedido	Importe dispuesto
Banco Santander, S.A.	68.320	63.222
Banco de Sabadell, S.A.	32.400	26.471
Kutxabank/Cajasur	38.402	18.650
BBVA	74.500	54.956
CaixaBank	6.466	6.466
Sareb	36.302	36.302
<b>Total</b>	<b>256.390</b>	<b>206.067</b>

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene prestados avales por valor de 140.552 miles de euros (134.173 miles de euros en 2022) conjuntamente con el resto de sociedades del Grupo, de los que 69.852 miles de euros (59.614 miles de euros en 2022) se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos Ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones.

### 17.4 Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas individuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. han ascendido a 77 miles de euros (46 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023 han ascendido a 47 miles de euros (46 miles de euros en el ejercicio 2022).

Ninguna entidad vinculada al auditor principal ha prestado servicios adicionales durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

## **18. Información sobre medio ambiente**

Desde sus comienzos en 2015, Neinor Homes ha demostrado un fuerte compromiso con el medio ambiente y las comunidades en las que opera. Reconociendo el papel fundamental que juega como promotora inmobiliaria en la sociedad local, la compañía promueve el respeto por el medio ambiente, estableciendo objetivos para reducir el impacto medioambiental asociado a toda la cadena de valor de su actividad empresarial.

En 2023, Neinor Homes ha seguido reforzando su compromiso con la sostenibilidad y gestión medioambiental, iniciado en 2021 con la actualización y desarrollo de su Política de Sostenibilidad, la formación de un Comité de Sostenibilidad del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección, y la elaboración de su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Este Plan profundiza en los valores sostenibles de la compañía, oficializa su compromiso con la sostenibilidad y establece objetivos concretos a corto y medio plazo. El Plan de Sostenibilidad ha sido revisado y actualizado en el presente ejercicio, pueden consultarlo en detalle en la Memoria de Información No Financiera.

Tanto para la elaboración como para la actualización del Plan de Sostenibilidad 2022-2025 se han revisado las mejores prácticas y asuntos más relevantes en el sector promotor en materia de sostenibilidad. Además, se han revisado las mejores prácticas en la materia, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas o las recomendaciones sobre ESG de la CNMV. También, se ha considerado la expectativa inversora, evaluando los requisitos ESG de proxy advisors o las directrices ESG de los mayores gestores de activos a nivel mundial. Por último, se ha realizado un trabajo de escucha activa con los empleados de la compañía.

La naturaleza de la actividad promotora de Neinor Homes implica la evaluación y, en su caso, la mitigación de los riesgos inherentes a la transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. Para cumplir con la evaluación del riesgo y la vulnerabilidad climática y analizar su alineación con la Taxonomía Europea, Neinor Homes realizó en 2022 un estudio de identificación e integración de medidas de adaptación al cambio climático basado en las mejores prácticas disponibles y en su modelo de negocio.

Neinor Homes ha sido la primera promotora en realizar un análisis de riesgos de cambio climático en base a TCFD, además de ser pionera en llevar a cabo una medición de su impacto social, desarrollando una herramienta propia que le permite cuantificar el impacto que genera en sus grupos de interés mediante la medición del impacto social de sus promociones, la cual ha realizado en los dos últimos ejercicios. Pueden ver este punto con más detalle en la Memoria de Información No Financiera.

El análisis de riesgos de cambio climático es un tema crucial en la actualidad, dada la transición hacia economías de bajo carbono impulsada por el Acuerdo de París sobre el cambio climático y la Agenda 2030 de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible. El análisis de riesgos climáticos abarca tanto riesgos de transición como físicos vinculados al cambio climático, en línea con la intención de la compañía de facilitar una transición hacia a una economía baja en emisiones.

Dentro de los riesgos de transición, se incluyen diferentes aspectos como cambios políticos, jurídicos, tecnológicos y de mercado que se puedan producir a medio y largo plazo. A continuación, se exponen aquellos con un mayor impacto para la organización, como pueden ser:

- **Riesgos políticos y jurídicos**, este tipo de riesgos son aquellos derivados de posibles acciones de los organismos políticos y regulatorios que buscan limitar los factores causantes del cambio climático, o bien la promoción de la adaptación al mismo. Según el TCFD, estos riesgos incluyen cambios en políticas y regulaciones que afecten la actividad empresarial y un aumento de riesgos legales y de litigación relacionados con el clima. Es importante que las compañías evalúen estos riesgos para tomar medidas adecuadas.

- **Riesgo reputacional**, los riesgos reputacionales derivados del cambio climático son aquellos que afectan la imagen y la percepción de la compañía por su impacto en el clima. Según el TCFD, estos riesgos incluyen la mala percepción pública y de los clientes debido a la contribución de la compañía a la crisis climática, la pérdida de confianza y credibilidad, y la disminución de la demanda por sus productos y servicios. Es importante que las compañías evalúen y gestionen estos riesgos reputacionales para proteger su imagen y posicionamiento en el mercado. En Neinor Homes, el Consejo de Administración es el principal impulsor de la implantación de una cultura ética en toda la compañía. Por su parte, el Comité de Ética resuelve las denuncias recibidas realizando las acciones oportunas para investigar los hechos denunciados.
- **Riesgo de mercado**, Se refiere a los efectos que el cambio climático puede tener en la valoración de las empresas y los mercados financieros. Según el TCFD, este riesgo incluye la reasignación de los activos hacia compañías más sostenibles y la disminución del valor de las empresas relacionadas con combustibles fósiles, así como la aparición de nuevas oportunidades de inversión en tecnologías y soluciones sostenibles. Las compañías deben considerar estos riesgos de mercado para adaptarse a las nuevas tendencias del mercado y proteger su valor y rentabilidad a largo plazo.
- **Riesgo tecnológico**, que atañe a las innovaciones tecnológicas que surjan o se vean favorecidas en el proceso de transición, y la consecuente sustitución de los antiguos sistemas a favor de estas nuevas tecnologías.

Por otro lado, los riesgos físicos son aquellos relacionados con eventos puntuales (riesgos agudos) y con cambios a largo plazo (riesgos crónicos) derivados del cambio climático. Debido al ciclo de vida del producto inmobiliario, estos eventos o cambios a largo plazo podrían conllevar repercusiones a nivel financiero para la compañía, por ejemplo, daños directos a los activos y/o a la cadena de producción, cambios en la disponibilidad y calidad del agua o cambios extremos en la temperatura que afecten a las infraestructuras, materiales o a la cadena de producción. Los esfuerzos a fin de mitigar y adaptarse al cambio climático también pueden crear oportunidades para la compañía, las cuales han sido identificadas y se exponen a continuación:

- **Resiliencia y capacidad de respuesta** ante el cambio climático y los retos que supone, no solo ecológicos sino también normativos, y ante los que los que la compañía estará mejor preparada.
- **Mejor posicionamiento en el mercado**, gracias a un mejor diseño del producto, más sostenible, resiliente y eficiente energéticamente, y una **mejor imagen reputacional**, alineada con las demandas de una sociedad cada vez más concienciada con la sostenibilidad.
- Obtención de **mejores condiciones de financiación** para la ejecución de proyectos sostenibles, con importantes rebajas en los tipos de interés, y en este mismo sentido, calificaciones crediticias más altas para la emisión de bonos, como ya hizo la compañía en 2021 con la emisión de bonos verdes por primera vez en su historia.
- **Diversificación y ampliación del espectro de inversores en la Sociedad**, hacia fondos e inversores que integren indicadores relacionados con la sostenibilidad y el negocio responsable en sus criterios de inversión o mediante la inclusión en índices y carteras enfocados hacia la sostenibilidad.
- Tendencia global hacia **fuentes de energía limpia**, lo que conlleva una mayor eficiencia energética, reducción de costes y mejora en la capacidad de almacenamiento.
- Búsqueda de una **mayor eficiencia en la gestión** de los recursos y residuos de la Sociedad, que le permita reducir costes operativos.

Con el objetivo de adaptar o mitigar los impactos de los peligros climáticos sobre la actividad de Neinor Homes, se han identificado una serie de soluciones para hacer frente a los peligros climáticos más significativos, para los que la compañía se encuentra definiendo un plan de acción cuya implementación arrancó en el ejercicio 2022. De esta manera, dentro de la dimensión medioambiental y con la intención de marcar objetivos tangibles a corto y medio plazo que permitan mitigar los riesgos detectados y atender las oportunidades identificadas, el Plan establece estas cinco áreas de actuación:

- **Viviendas sostenibles y resilientes**, de la cual se desprenden tres objetivos a medio plazo:
  - Mantener la apuesta de la compañía por la entrega de viviendas sostenibles mostrando nuestro fuerte compromiso con la certificación medioambiental de edificios. Apoyamos a la Certificación BREEAM desde sus comienzos como un certificado de calidad. A fecha actual, Neinor Homes es la compañía que más certificaciones BREEAM tiene en promociones residenciales en España.
  - Mantenimiento de un sistema de gestión ambiental conforme a la norma ISO 14001.
  - Análisis y desarrollo de los factores que incrementan la resiliencia y adaptación a los riesgos del cambio climático, como pueden ser la orientación de las promociones, el aprovechamiento de horas de luz solar, utilización de plantas autóctonas, análisis y mitigación de riesgos de inundación o el control de la erosión, entre otros.
- **Consideración de cambio climático. Análisis de Ciclo de Vida y Huella de Carbono. \***
  - Neinor Homes, en línea con su estrategia de sostenibilidad, lleva desde 2021 realizando el análisis de la huella de carbono de sus promociones.

A finales de 2022 envió sus objetivos de reducción de emisiones a la iniciativa Science Based Targets – SBTi-, comprometiéndose a reducir sus emisiones de alcance 1 y 2. Neinor Homes sigue las recomendaciones del GHG Protocol, de revisar anualmente la metodología de cálculo, los datos disponibles y los cambios de la organización para garantizar una huella de carbono completa (alcances 1, 2 y 3), y lo más ajustada posible a la realidad de la compañía. La compañía calcula la huella de carbono desde distintas perspectivas. En este ejercicio se han realizado mediciones sobre las emisiones teniendo en cuenta todas las viviendas entregadas, también se han realizado las mediciones considerando todas las promociones finalizadas en el ejercicio, con independencia de su venta o entrega y finalmente se han medido dichas emisiones teniendo en cuenta el análisis del ciclo de vida (ACV) de las promociones.
  - En este sentido y en línea con el objetivo SBTi, Neinor Homes tiene un compromiso firme en la reducción de emisiones del alcance 3, que supone para la compañía un 99,2 % de sus emisiones. Siendo sus dos principales fuentes la compra de productos y servicio y, el uso de los productos vendidos. En este sentido Neinor Homes considera básico el integrar a todos sus proveedores en estos compromisos y se está avanzando en diferentes acuerdos para la integración en sus obras, de materiales bajos en emisiones. (Ver alianzas y acuerdos en la Memoria de Información no financiera), asimismo también se está trabajando en los materiales a emplear en las promociones, así como en el diseño y estructura de las mismas, teniendo en cuenta las emisiones que estas provocan.
  - En 2023 Neinor Homes ha continuado realizando un Análisis de Ciclo de Vida en todas las promociones lanzadas a partir de 2022, en línea con el proyecto de análisis de ciclo de vida de las promociones que inició en 2021, para medir su impacto ambiental. Se evalúan todas

las fases del ciclo de vida de una promoción, desde la fase de inversión hasta la posterior habitabilidad de las viviendas.

*\* La información del análisis de la huella de carbono se puede consultar en el Informe de Información no financiera.*

- **Viviendas ecoeficientes**, con actuaciones enfocadas en lograr una gestión eficiente de los recursos medioambientales por parte de los compradores de viviendas una vez habitan en ellas, con dos objetivos principales: por una lado que al menos el 70% de las nuevas viviendas entregadas por la compañía cuenten con certificación energética A, que será de al menos B por normativa en el resto de las viviendas; y por otro lado implantar un conjunto de medidas que permitan reducir el consumo de agua en cada vivienda y en cada promoción a nivel comunitario.
- **Protección y mejora del entorno**, que se materializará en tres objetivos a medio plazo:
  - Favorecer la movilidad sostenible, con medidas muy concretas como pueden ser el emplazamiento de bicicleteros en todas las promociones que lo permitan, la preinstalación de cargadores eléctricos en todas las plazas de garaje que se construyan, o dedicar plazas de aparcamiento destinadas al car-sharing en las promociones Rental.
  - Mejora de la biodiversidad allí donde esté presente la compañía, realizando análisis de las áreas con potencial para el desarrollo de ecosistemas con valor natural y llevando a cabo las medidas oportunas que permitan un incremento de la biodiversidad superior al que había anteriormente en estas zonas.
  - Desarrollo de iniciativas de regeneración urbana en entornos en los que la compañía esté presente y estén en zonas singulares, donde se produzcan situaciones de abandono de servicios o industria, llevando a cabo acciones conjuntas con los respectivos ayuntamientos, como pueden ser la descontaminación del suelo, urbanización y dotación de servicios dotacionales y asistenciales en estas zonas.
- **Economía circular**, centrada en la reducción de consumos y desechos, por medio de la valorización de al menos el 80% de los residuos generados en las obras desarrolladas por la compañía, y el favorecimiento del reciclaje de los desperdicios generados en las viviendas una vez están habitadas, habitando espacios destinados a tal fin en todas las promociones.

En este sentido Neinor Homes ha avanzado mucho en alianzas con grandes proveedores de materias primas para el reciclaje de material de construcción como la lana virgen o sacos de construcción. (Ver más información en la Memoria de Información No Financiera)

A través de estas cinco áreas de actuación se espera no sólo mitigar los riesgos asociados al medioambiente y al cambio climático en el periodo, sino afianzar la posición de Neinor Homes dentro del espectro de empresas del sector en España y Europa, asegurando la sostenibilidad y creación de valor a medio y largo plazo.

Para un mayor detalle, nuestro Plan de Sostenibilidad está publicado en la página web corporativa y la actualización del Plan realizada durante el presente ejercicio está como anexo en la Memoria de Información No Financiera.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad se ha visto respaldado por el prestigioso analista Sustainalytics, que en 2023 nos ha reconocido por tercer año consecutivo como la mejor promotora residencial cotizada del mundo en criterios ESG, o lo que es lo mismo, como la promotora inmobiliaria cotizada más sostenible del mundo.

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad, Neinor Homes promueve el uso de financiación sostenible, que está vinculada al desarrollo de proyectos sostenibles y energéticamente eficientes. La principal fuente de



financiación sostenible de Neinor Homes para sus proyectos son los préstamos promotores verdes, siendo de este tipo todos los préstamos promotores que se firman en la actualidad.

Además, Neinor Homes ha sido pionera entre las empresas inmobiliarias españolas de publicar su alineamiento con la taxonomía europea ya en la memoria de información no financiera del ejercicio 2022 y ha sido la primera promotora cotizada europea en emitir un bono verde en abril de 2021, cuya total amortización voluntaria y anticipada fue comunicada con fecha 28 de abril del presente ejercicio. (Detallamos más información sobre la financiación sostenible en la Memoria de Información No Financiera)

El objetivo de Neinor Homes no es ser un líder en sostenibilidad, sino un referente que facilite la mejora del sector en este ámbito y la competencia por las mejores prácticas en materia de Sostenibilidad, que aseguren una transición de la promoción inmobiliaria hacia un desarrollo sostenible.

#### **19. Hechos posteriores**

Con fecha 19 de febrero de 2024, la Sociedad ha repartido un dividendo por importe de 40 millones de euros vía reducción de capital social en una cuantía de 39.733 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53, quedado tras dicha fecha el capital social fijado en 615.493 miles de euros compuesto por 74.968.751 acciones de 8,21 valor nominal cada una de ellas. Se hace constar que la devolución de aportaciones objeto de dicha reducción de capital fue ejecutada el 19 de febrero de 2024.

Aparte de lo mencionado, entre el 1 de enero del 2024 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales ni en la información contenida en las mismas.

#### **Anexo I**

##### **“Perímetro de consolidación”**

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/2023	31/12/2022		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.

Neinor Rental Opco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Works, S.L.U.	Madrid	Construcción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Renta Garantizada, S.A.	Madrid	Alquiler	75%	75%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Espalmador 45, S.L.	Madrid	Promoción	95%	95%	Neinor Sur, S.A.U.	-
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Sky Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	-	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Rental Homes NX Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Sky Coliving Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	-	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Europa Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	Promoción	60%	60%	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	Promoción	99,56%	99,56%	Neinor Homes, S.A.	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	92,04%	92,04%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Quabit Construcción, S.A.	Guadalajara	Construcción	82,95%	82,95%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/23	31/12/22		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	Promoción	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	Promoción	33,33%	33,33%	Neinor Homes, S.A.	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	Construcción	50%	50%	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	-

Nicrent Residencial, S.L.	Barcelona	Gestión	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Pegasus Holdco, S.L.	Madrid	Promoción	10%	-	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
JV Panoramic DV, S.L.	Madrid	Promoción	10%	-	Neinor Homes, S.A.	-

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	98.141	-	16.470	967	350.669
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(4.703)	(10.780)	52.467	37.344
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(60)	6	-	996
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(2.558)	778	2.500	1.570
Neinor Works, S.L.U.	6	-	942	(9)	423	-	1.362
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	1.170	-	3.041	-	10.453
Neinor Península, S.L.U.	375.749	4.843	14.465	(66.666)	58.888	1.716	388.995
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	257.753	-	33.114	23	449.871
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	1.851	807	-	2.936
Espalmador 45, S.L.U.	-	-	-	-	2	-	2
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	(1)	(1)	-	1
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	(4)	(15)	6.458	6.442
Rental Homes NX Propco, S.L.	3	-	-	(2)	(76)	37.740	37.665
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	229	(1.397)	381	36	1.379
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.594	-	12	31	6.867
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.205	(222)	99	38	3.372
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	44	(170)	(665)	17	189
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	356	-	(26)	9	856
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	297	-	7	-	1.411
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(455)	(36)	-	2.389
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	3	-	315	(9.463)	(22)	-	(9.167)
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(263)	(1)	103	452
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	187	(6.613)	30	2.593	126
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	4.466	-	2.509	-	8.472
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(27)	(3.087)	7	-	4.394
Masía de Montesano, S.L.	2.520	-	-	(727)	(1)	-	1.792
Alboraya Marina Nova, S.L.	60	-	-	(33)	-	-	27
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	(4)	(81)	(37)	-	11.881
Pegasus Holdco, S.L.	3	-	2	(80)	21	6.236	6.182
JV Panoramic, S.L.	363	-	6	-	(83)	-	286

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2022 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	78.576	-	19.566	967	334.199
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(3.950)	(754)	4.100	(244)
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(67)	6	-	989
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(1.978)	(580)	2.500	791

Neinor Works, S.L.U.	6	-	942	-	(10)	-	938
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	619	(910)	1.461	-	7.412
Neinor Península, S.L.U.	375.211	-	14.473	(69.558)	2.409	1.536	324.070
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	184.561	-	73.192	23	416.756
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	1.304	547	-	2.130
Espalmador 45, S.L.U.	3.871	4.481	(1)	(2)	(21)	-	8.328
Sky Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	-	(109)	22.000	21.894
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	-	(1)	-	2
Sky Coliving Homes Propco, S.L.	3	-	-	-	(96)	26.331	26.239
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	-	(4)	-	(1)
Rental Homes NX Propco, S.L.	3	-	-	-	(2)	-	1
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	151	(2.449)	36	36	998
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.144	-	450	31	6.855
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.205	(130)	(92)	38	3.273
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	(5)	(1.196)	1.075	17	854
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	(2)	(374)	732	9	882
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	(3)	(1.199)	1.498	-	1.404
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(374)	(81)	-	2.425
Quabit Bonaire, S.L.	3	-	5	(31)	2	-	(24)
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	3	-	315	(9.462)	(2)	-	9.145
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(263)	(1)	103	452
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	173	(6.739)	141	2.593	96
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	3.414	-	1.049	-	5.963
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(26)	(3.087)	7	-	4.394
Masía de Montesano, S.L.	2.520	-	-	(727)	(1)	-	1.792
Alboraya Marina Nova, S.L.	60	-	-	(33)	-	-	27
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	(9)	(14)	(35)	-	11.945

## **INFORME DE GESTIÓN**

### **Del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

#### **Neinor Homes, S.A.**

##### **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 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Península S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 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 llevó 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 adquirió, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades absorbidas. El objetivo último de la fusión fue racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2020, con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos consolidados, esta fusión no tuvo efecto alguno, al tratarse de una reestructuración societaria.

Con fecha 23 de agosto de 2022, se produjo la escisión parcial de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En base a dicho proyecto común de escisión, Neinor Península, S.L.U. transmitió a Neinor Homes, S.A. la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Neinor Sur, S.A.U., junto con el resto de elementos patrimoniales, principales y accesorios, vinculados a dichas acciones. La aportación del Patrimonio Escindido a Neinor Homes, S.A. es la escisión parcial de Neinor Península S.L.U., sin extinción de esta. A

efectos consolidados, esta escisión supuso una reclasificación por importe de 23.676 miles de euros entre reservas de sociedades consolidadas por integración global a reservas de la sociedad dominante.

Con fecha 8 de septiembre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L. constituyó una compañía mercantil unipersonal de responsabilidad limitada denominada Sky Rental Homes Propco, S.L.U. Asimismo, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Neinor Homes, S.A. constituyó la sociedad Rental Homes Holdco, S.L. Adicionalmente, con fecha 11 de octubre de 2022, la sociedad Rental Homes Propco, S.L. constituyó las siguientes sociedades: Europa Rental Homes PropCo, S.L., Sky Coliving Homes Propco, S.L. y Rental Homes NX Propco, S.L.

Durante el ejercicio 2023 la Compañía aprobó un nuevo plan estratégico basado en dos pilares fundamentales: un aumento de la retribución al accionista y la co-inversión.

Así mismo, en este ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha procedido a la recompra de 275.220 miles de euros del bono emitido, que junto con las recompras llevadas a cabo en el 2022 por un importe aproximado de 25 millones de euros hace que se haya recomprado en su totalidad. Estas recompras han supuesto un ingreso financiero bruto de 7.354 miles de euros, que si lo consideramos neto de todas las recompras realizadas asciende a 4.142 miles de euros registrado, dentro del epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2023.

A lo largo del presente ejercicio Neinor ha vendido cinco promociones de BTR (Hacienda, Sky, Lira, Europa y Dual), que representan un total de 692 unidades, por más de 176 millones de euros tanto a inversores institucionales como a *family offices*. Además de éstas, se ha vendido también la sociedad Espalmador 45, S.L. por importe de 12 millones de euros. Las desinversiones forman parte de la estrategia del plan de retribución al accionista por valor de 600 millones de euros comunicado a los mercados de capitales en marzo de 2023.

En línea con el objetivo de co-inversión y con fecha 29 de junio de 2023, Neinor Homes, S.A. ha adquirido un 10% de la sociedad Twintrees, S.L. (denominación que ha sido modificada por JL Panoramic DV, S.L.), adquiriendo Callixto Holding Lux, S.á R.L. el 90% restante. El fin último de la adquisición de esta participación es llevar a cabo acuerdos de coinversión por importe de 100 millones de euros en las que el Grupo actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. ha formalizado en diciembre 2023 un acuerdo de compraventa de un suelo, en el que se desarrollará una promoción inmobiliaria con JL Panoramic DV, S.L.

En el mismo sentido, con fecha el 26 de julio de 2023, Neinor Homes, S.A. ha llegado a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos por importe de 50 millones de euros, de los que a la fecha se han invertido 40 millones de euros, a terceras partes en diferentes ciudades de España para desarrollar un proyecto residencial de Build to Sell a través de una sociedad instrumental con Orion V European 24, S.á R.L., sociedad vinculada a uno de los accionistas del Grupo. A este respecto, Neinor Homes, S.A. ha adquirido el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L.

Adicionalmente, con fecha 13 de noviembre de 2023 Neinor Homes, S.A. ha llegado a un acuerdo de inversión con Proptech Ventures, S.L. y su filial Urbanitae Real Estate Platform, S.L. para la adquisición de suelos por un importe máximo de 150 millones de euros. Cada inversión supondrá una participación del 20% por parte de Neinor y del 80% por el vehículo empleado por Urbanitae.

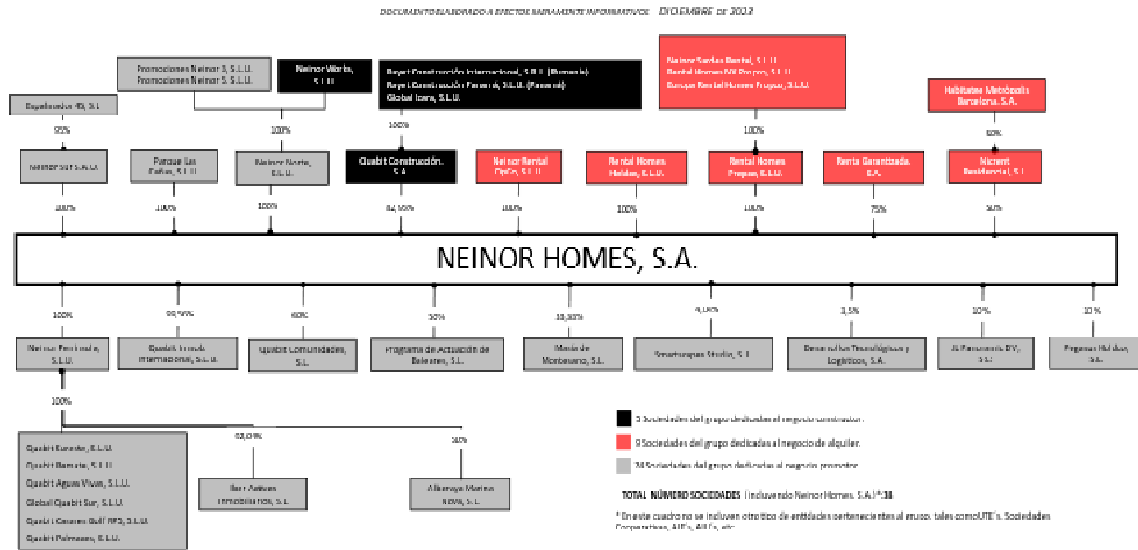
Como resultado de las operaciones comentadas anteriormente y en línea con el objetivo de retribución al accionista, el Consejo de Administración aprobó con fecha 26 de julio de 2023 una remuneración al accionista por importe de 125 millones de euros de los que 51 millones de euros son la cancelación de la autocartera. El 18 de octubre de 2023 se procedió al pago de 35 millones de euros y el 19 de febrero de 2024 se abonarán 40 millones de euros, cumpliendo así con los compromisos adquiridos con los accionistas.

Según lo citado anteriormente, a lo largo del ejercicio 2023 han salido del perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes las sociedades: Sky Coliving Homes Propco, S.L.U.,

Sky Rental Homes, S.L.U y Espalmador 45 S.L. Del mismo modo el grupo, dentro de su estrategia de coinversión, ha adquirido el 10% de las sociedades JL Panoramic DV, S.L. y Pegasus Holdco 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 dos 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 238 promociones con casi 11.000 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en siete regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia, Baleares 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 2015-2023.

**B) Línea de negocio “Rental”:**

A lo largo del presente ejercicio la Compañía ha avanzado en el proceso de desinversión del Rental, realizando la entrega de 5 promociones que han supuesto un total de 700 unidades.

Con todo ello, a día de hoy la cartera del negocio Rental de la Compañía está formada por 21 promociones y más de 1.700 unidades.

C) Línea de negocio “Co-investment”:

En línea con el nuevo plan estratégico para el periodo 2023-2027, la Compañía ha llevado a cabo sendos acuerdos de co-inversión por importe de 300 millones de euros.

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 el ejercicio 2023 el Consejo se ha reunido en 12 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 6 ocasiones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 9 ocasiones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias en 4 ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2023, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- Formulación de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión individual de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022
- b- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022
- c- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022
- d- Examen y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, incluyendo la revisión de la categoría de cada consejero, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- e- Examen y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- f- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad
- g- Revisión y aprobación de los salarios, objetivos y bonus objetivo del Consejero Delegado para 2023
- h- Evaluación del Consejo y sus Comisiones
- i- Examen y aprobación del informe anual de actividades del Consejo y sus Comisiones
- j- Aprobación del nombramiento de D<sup>a</sup>. Anna Birulés Bertrán como Presidenta de la Comisión de Auditoría y Control por plazo de tres años
- k- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de consejeros. Propuesta a la junta general para su aprobación:
  - Aprobación de la propuesta de reelección de D<sup>a</sup>. Anna M. Birulés Bertrán, D. Ricardo Martí Fluxá y D. Alfonso Rodés Vila como consejeros independientes de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
  - Aprobación de la propuesta de reelección de D. Borja Garcia-Egocheaga Vergara como consejero ejecutivo de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
  - Aprobación de la propuesta de reelección de D. Aref H. Lahham, D. Van J. Stults y D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola como consejeros dominicales de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- l- Revisión y aprobación de las modificaciones de la política sobre conflictos de intereses y partes vinculadas
- m- Revisión y aprobación del protocolo contra el acoso
- n- Actualización de cristalización del Rental
- o- Actualización y previsión de la estrategia de adquisición y coinversión
- p- Actualización sobre mercados de capitales
- q- Revisión de las informaciones financieras trimestrales
- r- Revisión de las notas de prensa y presentaciones a mercados
- s- Reelección de D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara como consejero delegado, ratificación del contrato de servicios suscrito con la Sociedad y delegación de facultades



- t- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- u- Examen y aprobación de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- v- Revisión y aprobación del nuevo plan de incentivos 2023-2025 para determinados directivos y el consejero ejecutivo
- w- Aprobación de los objetivos de la primera anualidad del nuevo plan de incentivos
- x- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- y- Revisión y aprobación de una oferta de recompra parcial de obligaciones simples de rango sénior garantizadas emitidas en abril de 2021
- z- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- aa- Toma de razón de la información sobre las operaciones de autocartera, de conformidad con el artículo 7.8 del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- bb- Revisión y aprobación del Business Plan 2024-2027 y plan de comunicación
- cc- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
- dd- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado del que es dominante, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2023
- ee- Revisión y aprobación de la amortización voluntaria anticipada y cancelación de obligaciones simples de rango sénior garantizadas emitidas en abril de 2021
- ff- Aprobación de los términos y condiciones de la cancelación y amortización anticipada del RFA y de la amortización voluntaria anticipada de los Bonos Pendientes
- gg- Aprobación de los términos y condiciones de una operación de financiación senior
- hh- Examen y aprobación de los objetivos específicos del bonus del consejero ejecutivo y de determinados miembros de la alta dirección para el ejercicio 2023
- ii- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- jj- Revisión del plan de contingencia en cuanto a ahorros en OPEX del plan de negocio 24-27
- kk- Supervisión de la evolución del ejercicio 2023: situación hasta la fecha y retos pendientes
- ll- Revisión y aprobación de la información financiera del primer semestre y estados financieros intermedios resumidos consolidados
- mm- Revisión y aprobación de la presentación de los resultados del primer semestre de la Sociedad y actualización de la Estrategia de Mercado de Capitales
- nn- Revisión y aprobación de las propuestas de dos reducciones de capital para reembolsar las aportaciones de los accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones
- oo- Revisión y aprobación de la propuesta de reducción de capital mediante amortización de acciones propias
- pp- Ratificación de la incorporación de una joint venture con Orion de acuerdo con el Anexo V de la Política de Conflictos de Intereses y Operaciones Vinculadas
- qq- Revisión y aprobación de la propuesta de convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad
- rr- Actualización de la coinversión: BTS / BTR / Living
- ss- Actualización de la actividad: planificación empresarial, planificación de la compra de terrenos, progreso de la construcción, rendimiento de las ventas
- tt- Cambio de domicilio social de Neinor Homes, S.A. con efectos desde el 1 de noviembre de 2023 y la correspondiente modificación de los estatutos de la Sociedad
- uu- Revisión y aprobación de las modificaciones de la política de remuneración de los consejeros y presentación a la Junta General de Accionistas de 2024 para su aprobación
- vv- Previsiones de cierre y logros ejercicio 2023
- ww- Evaluación del Consejo y sus Comisiones
- xx- Calendario de reuniones del Consejo para 2024

Para obtener el detalle de la totalidad de los asuntos tratados por el Consejo de Neinor Homes y por cada una de sus comisiones, se puede consultar en nuestra página web la Memoria anual de actividades del Consejo y de sus comisiones de Neinor Homes.

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

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

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

En la actualidad en el modelo, se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIIF, Prevención de la Responsabilidad Penal corporativa, Ciberseguridad, el RDL 5/2018 en materia de protección de datos, PBC/FT, LSC, recomendaciones de Buen Gobierno, Ley 5/2021 normativa sobre Operaciones Vinculadas de la LSC, Circular 3/2015 de la CNMV.

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante del informe de gestión y es posible acceder al contenido del mismo a través de la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y a través de la página web de Neinor Homes <https://www.neinorhomes.com/negocio-responsable-e-innovacion/gobierno-corporativo/>.

## **2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas**

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha registrado unos ingresos de 47.556 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.712.269 miles de euros, el patrimonio neto a 719.228 miles de euros y el pasivo a corto plazo a 845.136 miles de euros.

### **Resultado del Ejercicio**

El resultado del ejercicio 2023 ha sido de 9.231 miles de euros de pérdidas.

### **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2023 alcanza 993.042 miles de euros que, comparado con 993.776 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, supone una reducción de 734 miles de euros.

El pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2023 alcanza 845.136 miles de euros que, comparando con 701.729 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, representa un incremento de 143.407 miles de euros.

### **3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal**

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

A 31 de diciembre de 2023 el número medio de personas empleadas por la sociedad ha sido de 110.

La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al cierre del ejercicio es la siguiente:

	31.12.2023			31.12.2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	44	46	90	42	44	86
Titulados medios	5	14	19	8	22	30
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>60</b>	<b>109</b>	<b>50</b>	<b>66</b>	<b>116</b>

### **4. Liquidez y recursos de capital**

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

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

En el ejercicio 2023 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por la Sociedad.

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

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

### **5. Información sobre periodo medio de pago a proveedores**

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

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39	45
Ratio de operaciones pagadas	40	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	19
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	29.524	19.093
Total pagos pendientes	1.928	5.144

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2023 y de 31 de diciembre de 2022, de acuerdo a la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días a

menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

## **6. Principales riesgos e incertidumbres**

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

### ***Riesgo de mercado***

#### ***Exposición al riesgo de tipo de interés***

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

La mayoría de los préstamos y créditos del balance de situación del Grupo están indexados al índice de referencia Euribor.

#### ***Exposición al riesgo de crédito***

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

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

#### ***Exposición al riesgo de solvencia***

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

#### ***Exposición al riesgo de tipo de cambio***

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

## **7. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio**

Con posterioridad al cierre de 31 de diciembre de 2023 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa.

## **8. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2024**

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el año 2024 se centran en:

### ***Línea de negocio “Development”***

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2023, 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 2023, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

### ***Línea de negocio “Rental”***

- Gestionar y construir 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 primer semestre del año 2023 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 units.
- Desinversión con el fin de monetizar el valor implícito de los activos rental de la Compañía.

### ***Línea de negocio “Co-investment”***

- Adquisición de suelo via co-inversión
- Supervisión del diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción.

## **9. Actividades de I+D+i**

Dadas las líneas de negocio de la Sociedad no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

## **10. Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad está compuesto por 74.968.751 acciones, de 8,74 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2023 figuran acciones propias en el balance por un importe de 4.647 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2023 es de 473.900 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 9,78 euros.