

# 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 de situación a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 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 las participaciones mantenidas en empresas del Grupo

### Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que no cotizan en mercados regulados, tal y como se detalla en la Nota 8.

La valoración de tales participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas, que en el caso específico de la Sociedad depende de la determinación del método de valoración y de las hipótesis clave establecidas en el proceso de valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas (uso de factores de corrección para adecuar los datos comparables considerados, utilización de tasas de descuento, etc.), para lo que la Sociedad utiliza estudios internos y a terceros ajenos a la entidad como expertos a fin de determinar el valor de mercado de sus activos inmobiliarios y estimar las plusvalías tácitas netas asociadas a las sociedades participadas. Dicha valoración requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, que se ha visto incrementada durante el ejercicio 2021, tal y como se detalla en la Nota 14, como consecuencia de los impactos que la Covid-19 podría tener en los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 956 millones de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como una cuestión clave de nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Para la determinación de ese valor recuperable hemos obtenido la valoración interna llevada a cabo para la asignación del precio de compra de las existencias adquiridas como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes el informe de valoración de los expertos contratados para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias “development” en cada sociedad participada, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los cálculos realizados, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por la Dirección de la Sociedad y de los expertos contratados, para lo cual se han considerado los impactos que la Covid-19 podría llegar a producir sobre la determinación del valor de mercado de las existencias del Grupo. A estos efectos, se ha realizado una valoración masiva a través de un método de valoración automática de

los activos “development” que ya se encontraban en la cartera del Grupo al cierre del ejercicio 2020 tomando en consideración la información disponible de las variables macroeconómicas, financieras e inmobiliarias que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración partiendo de la valoración del cierre de 2020, así como una valoración individualizada acorde a RICS de una muestra de activos con el objetivo de verificar esta valoración masiva, y asimismo, revisado, para una muestra de activos, en bases selectivas, que los inputs técnicos utilizados por la Dirección de la Sociedad y por el valorador resultan conformes a las características urbanísticas de los activos valorados.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

### Ocurrencia en el reconocimiento de los ingresos por “servicing”

#### Descripción

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

#### 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 del reconocimiento de los ingresos por “servicing”, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

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

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

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

Por último, hemos evaluado que los desgloses de las Notas 12 y 14 de las cuentas anuales adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Las Notas 12 y 14 de las cuentas anuales adjuntas, contienen los desgloses e información relativa a los ingresos de “servicing” de la Sociedad.

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

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

---

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 7 y 8 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 2021 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 2021 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 23 de febrero de 2022.

---

## Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2021 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Iñigo Úrculo

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21794

23 febrero de 2022

## **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 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.036.800.465</b>	<b>897.688.458</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>854.502.880</b>	<b>868.243.592</b>
Inmovilizado intangible	5	1.073.950	1.141.506	<i>FONDOS PROPIOS-</i>	10	854.502.880	868.243.592
Inmovilizado material	6	793.377	212.183	Capital		799.886.420	790.050.340
Inversiones inmobiliarias	7	2.761.348	-	Prima de emisión		3.492.672	39.246.658
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	8	956.380.289	895.149.180	Reservas		47.503.740	47.944.046
Instrumentos de patrimonio		954.577.340	895.149.180	Otras reservas		4.039.540	751.413
Créditos a empresas		1.802.949	-	(Acciones propias)		(40.204.748)	(51.115.435)
Inversiones financieras a largo plazo	1 y 12	3.275.513	163.000	Otras aportaciones de socios		33.399.160	33.399.160
Activos por impuesto diferido	13	72.515.988	1.022.589	Resultado del ejercicio - Beneficio	3	6.386.096	7.967.410
						<b>298.273.188</b>	<b>23.346.474</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
				Provisiones a largo plazo	1	913.811	195.012
				Deudas a largo plazo	11	297.359.377	23.151.462
				Obligaciones y otros valores negociables		294.400.336	-
				Deudas con entidades de crédito		-	20.594.345
				Otros pasivos financieros		2.662.047	2.557.117
				Pasivos por impuesto diferido		296.994	-
						<b>413.460.910</b>	<b>346.970.148</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>529.436.513</b>	<b>340.871.756</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Existencias	9	82.615.563	-	Provisiones a corto plazo	1	14.871.524	822.627
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		46.281.872	20.195.855	Deudas a corto plazo	11	54.606.180	19.255.655
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		14.558.798	7.953.714	Obligaciones y otros valores negociables		1.549.331	-
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	12	31.673.120	12.237.292	Deudas con entidades de crédito	11	51.027.950	19.255.655
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	49.954	4.849	Otros pasivos financieros		2.028.899	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	8	254.011.531	188.143.172	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	12	315.670.681	309.527.077
Créditos a empresas del Grupo		200.540.437	188.143.172	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		28.312.525	17.364.789
Otros activos financieros		53.471.094	-	Proveedores		14.727.104	2.691.090
Inversiones financieras a corto plazo		428.069	180.000	Acreeedores varios		3.336.134	143.838
Otros activos financieros		428.069	180.000	Personal		3.616.094	1.882.778
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		146.099.478	132.352.729	Pasivos por impuesto corriente	13	4.240.367	8.672.990
Tesorería		146.099.478	132.352.729	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	2.001.407	3.974.093
				Anticipos de clientes		391.419	-
						<b>1.566.236.978</b>	<b>1.238.560.214</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.566.236.978</b>	<b>1.238.560.214</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.566.236.978</b>	<b>1.238.560.214</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2021.

## NEINOR HOMES, S.A.

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES

#### A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	51.174.035	33.623.605
Aprovisionamientos		(5.521)	-
Otros ingresos de explotación		105.738	88.110
Gastos de personal	14.2 y 10.4	(18.689.614)	(10.012.377)
Otros gastos de explotación	14.3	(15.613.451)	(9.244.949)
a) Servicios exteriores		(14.914.534)	(9.217.082)
b) Tributos		(376.994)	(27.867)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(321.923)	-
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	(795.393)	(1.001.786)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		(301)	-
Diferencia negativa en combinación de negocios	1	142.000	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>16.317.493</b>	<b>13.452.603</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
De créditos con empresas del Grupo y asociadas	12	2.717.705	3.618.032
De terceros		64.770	318
<b>Gastos financieros</b>		<b>(18.100.346)</b>	<b>(6.146.923)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	12	(4.464.799)	(4.770.371)
Por deudas con terceros	11	(13.531.366)	(1.376.552)
Por actualización de provisiones		(104.181)	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>8.3</b>	<b>(83.355)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(15.401.226)</b>	<b>(2.528.573)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>			
		<b>916.267</b>	<b>10.924.030</b>
Impuestos sobre beneficios	13	5.469.829	(2.956.620)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>6.386.096</b>	<b>7.967.410</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 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 2021.

## NEINOR HOMES, S.A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

(Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.21	31.12.20 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	6.386.096	7.967.410
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		6.386.096	7.967.410

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

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Otras Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (*)</b>	790.050.340	39.246.658	30.985.720	(51.190.550)	1.248.555	33.399.160	14.098.083	857.837.966
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	7.967.410	7.967.410
Distribución resultado del ejercicio	-	-	14.098.083	-	-	-	(14.098.083)	-
Operaciones con acciones propias (Notas 4.16 y 10)	-	-	(454.951)	522.414	-	-	-	67.463
Otros movimientos (Notas 4.16 y 10)	-	-	3.315.194	(447.299)	(497.142)	-	-	2.370.753
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (*)</b>	790.050.340	39.246.658	47.944.046	(51.115.435)	751.413	33.399.160	7.967.410	868.243.592
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	6.386.096	6.386.096
Distribución de dividendos	-	(37.209.782)	-	-	-	-	-	(37.209.782)
Distribución resultado del ejercicio	-	-	7.967.410	-	-	-	(7.967.410)	-
Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 1)	9.836.080	1.455.796	(8.203.339)	50.740.523	-	-	-	53.829.060
Operaciones con acciones propias (Notas 4.16 y 10)	-	-	(204.377)	(39.829.836)	-	-	-	(40.034.213)
Otros movimientos (Notas 4.16 y 10)	-	-	-	-	3.288.127	-	-	3.288.127
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	799.886.420	3.492.672	47.503.740	(40.204.748)	4.039.540	33.399.160	6.386.096	854.502.880

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 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 2021.

## NEINOR HOMES, S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(85.501.454)</b>	<b>8.158.367</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>916.267</b>	<b>10.924.030</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>22.104.316</b>	<b>4.680.243</b>
- Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	795.393	1.001.786
- Variación de provisiones		2.596.306	(6.810)
- Ingresos financieros		(2.782.475)	(3.618.350)
- Gastos financieros		17.996.165	6.146.923
- Plan de incentivos	10.4	3.640.927	1.156.694
- Combinación de negocios	1	(142.000)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(87.290.472)</b>	<b>5.563.346</b>
- Existencias	9	(40.775.560)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(21.454.553)	4.529.129
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.105.031)	1.034.217
- Otros activos y pasivos no corrientes	1	(21.955.328)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(21.231.565)</b>	<b>(13.009.252)</b>
- Pagos de intereses		(12.150.462)	(5.568.539)
- Cobros de intereses		2.737.999	3.843.242
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(11.819.102)	(11.283.955)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(130.153.457)</b>	<b>(11.413.066)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(206.862.419)</b>	<b>(187.443.342)</b>
- Empresas del Grupo y asociadas	8	(205.434.550)	(172.279.674)
- Inmovilizado intangible	5	(484.252)	(487.174)
- Inmovilizado material	6	(40.181)	(56.494)
- Otros activos financieros		(1.156.259)	(14.620.000)
- Tesorería procedente de combinación de negocios	1	252.822	-
<b>Cobros por desinversiones</b>	8	<b>76.708.962</b>	<b>176.030.276</b>
- Empresas del Grupo y asociadas		76.708.962	176.030.276
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>229.401.659</b>	<b>36.925.055</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(80.940.000)</b>	<b>-</b>
- Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto	10	(43.730.000)	-
- Pago de dividendos	10	(37.210.000)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>310.341.659</b>	<b>36.925.055</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	11	303.613.660	80.000.000
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	11	(81.682.212)	(64.728.988)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	12	577.180.370	305.308.770
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	12	(488.770.159)	(283.654.727)
<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>13.746.749</b>	<b>33.670.356</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		132.352.729	98.682.373
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		146.099.478	132.352.729

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 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 2021.

# Neinor Homes, S.A.

Memoria  
del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2021

## 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. Su domicilio social se encuentra en la Calle Ercilla 24, Bilbao (Bizkaia), y 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.

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

Adicionalmente, y en el marco de la operación Lion, con fecha 1 de enero de 2015 se transfirieron a las distintas sociedades del Grupo Neinor Homes todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario en el Grupo Kutxabank, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar esta actividad. En este sentido, con fecha 14 de mayo de 2015 se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, así como de prestación de servicios de comercialización y gestión urbanística de suelos. Para este contrato, que opera en condición de exclusividad, se fijó una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. Con fecha 1 de julio de 2021, Grupo Neinor Homes confirmó que no presentaría una oferta vinculante para extender la duración de este contrato, finalizando por tanto la prestación del servicio en mayo de 2022, sin que se prevea que ello impacte significativamente en los objetivos planteados por el Grupo.

Asimismo, durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Kutxabank y Grupo Neinor Homes firmaron un contrato por el cual Grupo Neinor Homes procedió a abrir cuentas bancarias cuya finalidad es exclusivamente

que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades Kutxabank, S.A. y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesoreras, de ahí que dichos saldos de tesorería, que al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 71 miles de euros (94 miles de euros en 2020), no figuren registrados en el balance de situación adjunto, no recogiendo asimismo en las cuentas anuales adjuntas los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dichos saldos.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, para lo cual se obtuvieron los correspondientes waivers/aprobaciones de las entidades financieras de las que había recibido algún tipo de financiación, para que ésta no fuera objeto de cancelación anticipada.

Neinor Homes S.A. forma parte del Ibex Medium Cap, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas más importantes después del IBEX 35.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020 fueron formuladas con fecha 24 de febrero de 2021 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 31 de marzo de 2021.

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

#### Combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A.

El 11 de enero de 2021 se aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Homes, S.A. (sociedad absorbente) y Quabit Inmobiliaria, S.A. (sociedad absorbida) por parte de sus respectivos Consejos de Administración, quedando la validez del proyecto sujeta, entre otros, a:

- La presentación de la documentación requerida en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado, incluyendo cualquier requisito de registro que pueda exigir la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como la notificación de la Fusión a las autoridades de defensa de la competencia correspondientes, y, en su caso, la obtención de la autorización o no oposición a la fusión, expresa o tácita.
- La aprobación de las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades participantes en la fusión.
- La obtención de consentimientos (o, en su caso, de las correspondientes renunciaciones al ejercicio de cualesquiera derechos como consecuencia de la fusión, en particular, cláusulas de vencimiento anticipado) por parte de los financiadores o acreedores de Neinor Homes, S.A. o Quabit Inmobiliaria, S.A., siempre que los mismos sean relevantes para la fusión.
- La confirmación por parte de las autoridades tributarias de que el régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, cesiones globales del activo y del pasivo y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea previsto en el Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades de Vizcaya es aplicable a esta operación, y que bajo el referido régimen especial, el tratamiento de cualquier ingreso motivado por una diferencia negativa de fusión no quedaría sujeto a tributación en el Impuesto sobre Sociedades.

La fecha de adquisición ha quedado establecida como 19 de mayo de 2021 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.

El acuerdo, que a la fecha del proyecto común de fusión contaba con el compromiso irrevocable del voto favorable por parte de los principales accionistas de ambos grupos, se encuentra fundamentado en la existencia de claros beneficios desde un punto de vista operativo y financiero. La estructura jurídica elegida para la fusión consiste en la absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por Neinor Homes, S.A. con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquiere por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. A efectos de la operación, las comisiones de auditoría de ambos Grupos han revisado la ecuación de canje determinada sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de Neinor Homes, S.A. y de Quabit Inmobiliaria, S.A., quedando establecido en una acción ordinaria de Neinor Homes, S.A., de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,965 acciones "clase A" de Quabit Inmobiliaria, S.A. (única clase que estaba en circulación en el momento del canje) de 0,50 euros de valor nominal cada una. Esto ha supuesto, que por el total de las 145.383.654 acciones en circulación de "clase A" de Quabit Inmobiliaria, S.A., se han emitido, aproximadamente, 5,6 millones de acciones ordinarias de Neinor Homes, S.A., representativas de un total del 7% de su capital social (post dilución). En todo caso, dicho canje ha sido objeto de verificación por parte del experto independiente designado por el Registro Mercantil a los efectos del artículo 34 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Con fecha 24 de mayo de 2021 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia el acto de ampliación de capital anteriormente descrito, mediante la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, quedando por tanto excluida Quabit Inmobiliaria, S.A. de cotización en los mercados financieros con fecha 25 de mayo de 2021.

A efectos fiscales, la operación se ha acogido al régimen fiscal de fusiones del Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Bizkaia, habiéndose obtenido para ello confirmación por parte de las autoridades tributarias, resultando asimismo de aplicación la no sujeción y las exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados contenidas en los artículos 31.2.1, 33 y 58.10 de la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del Territorio Histórico de Bizkaia. Dentro del contexto de la operación, Neinor Homes, S.A. suscribió con fecha 10 de enero de 2021 un acuerdo con las sociedades Cedarville Spain, S.L.U., GL Europe Luxembourg III (US) Investments, S.à r.l., GL Europe Luxembourg III (EUR) Investments, S.à r.l. y GL Europe ASRS Investments, S.à r.l. (todas ellas denominadas "Avenue" en adelante) con el objetivo de amortizar la exposición financiera de Avenue (instrumentos de capital y deuda), habiéndose fijado las siguientes contraprestaciones:

- Abonar un importe aproximado de 85 millones de euros (de los cuales se deducen 3 millones de euros que ya han sido abonados por las sociedades dependientes de Quabit Inmobiliaria, S.A. con anterioridad a la fecha efectiva de adquisición), correspondientes tanto a la compra de las acciones de "clase B" de Quabit Inmobiliaria, S.A. para su amortización, como al resto de financiación otorgada por Avenue. Previamente a esto, el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., propuso a la misma Junta General de Accionistas que aprobó la fusión (y con carácter previo a la propuesta de acuerdo de fusión) la adquisición mediante compraventa (rescate) de la totalidad de estas acciones.
- Transferir a Avenue la totalidad de los suelos que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco (situado en Mijas, Andalucía) y cuya última tasación asciende a un valor bruto de aproximadamente 32 millones de euros. Simultáneamente a la transmisión, Neinor Homes, S.A. y Avenue se han comprometido a ejecutar 2 contratos en relación con la construcción y promoción de este proyecto:

- o un contrato de promoción y gestión de activos inmobiliarios, en el que Grupo Neinor Homes actuará como gestor y sobre el que se fijará una comisión de mercado para dicha gestión,
- o y un contrato de financiación en el que Grupo Neinor Homes será el prestamista de hasta un importe máximo de 11 millones de euros (siendo el importe otorgado al 31 de diciembre de 2021 de 1.532 miles de euros), sobre el que se deberá constituir garantía real por la contraparte y que devengará un tipo de interés fijo del 4%, aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable en función del "Ratio LTV".

Asimismo, Neinor Homes, S.A. y Avenue han llevado a cabo diversas actuaciones, entre otras:

- el otorgamiento de escritura pública de cancelación de los warrants ostentados por Avenue frente a Quabit Inmobiliaria, S.A. y por los cuales permitían a sus titulares suscribir hasta un máximo del 5,06% del capital social de la sociedad absorbida;
- la suscripción y elevación a público de una carta de pago ante notario para amortizar los importes correspondientes a la deuda otorgada por Avenue; y
- el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para transmitir a Avenue la totalidad de de los suelos que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco cuya titularidad corresponde a Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U.

Con fecha 23 de junio de 2021 se ha producido el pago de la exposición financiera de Avenue desembolsándose caja por un importe total de 82 millones de euros, aproximadamente, otorgándose asimismo escrituras públicas de cancelación de los warrants ostentados por Avenue y de la transmisión de la totalidad de los suelos del proyecto denominado Las Lomas del Flamenco.

Los activos y pasivos incorporados de Quabit Inmobiliaria, S.A en la fecha de toma de control, tras la realización de un proceso de asignación del precio de compra por parte de la Dirección de Grupo Neinor Homes, son los siguientes:

	Miles de euros		
	Valor en libros a la fecha de adquisición	Ajustes de valor	Valor razonable a la fecha de adquisición
<b>Activo no corriente</b>			
Activos intangibles	11.748	(11.639)	109
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	119.991	(62.065)	57.926
Activos por impuesto diferido	297	68.000	68.297
Otros	2.418	-	2.418
<b>Activo corriente</b>			
Existencias	88.219	(46.379)	41.840
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.630	-	4.630
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	84.747	(6.802)	77.945
Tesorería	253	-	253
Otros	464	-	464
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas con empresas del grupo	(2.720)	-	(2.720)
Otros pasivos financieros (**)	(37.375)	2.057	(35.318)
Pasivos por impuestos diferidos	(297)	-	(297)
Otros (***)	(2.507)	(20.955)	(23.462)
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas con entidades de crédito (**)	(55.854)	3.926	(51.928)
Deuda con empresas del grupo	(48.903)	-	(48.903)
Otros pasivos financieros	(4.099)	1.187	(2.912)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(17.487)	(800)	(18.287)
Otros (***)	(4.072)	(8.393)	(12.465)
<b>Total</b>	<b>139.412</b>	<b>(81.822)</b>	<b>57.590</b>
<b>Contraprestación transferida (*)</b>			<b>57.448</b>
<b>Diferencia negativa</b>			<b>142</b>

(\*) Determinada en función del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha efectiva de transmisión de las mismas.

(\*\*) Se corresponde, principalmente, con los acuerdos de quita alcanzados con Avenue y SAREB cuyo impacto asciende a unos 6 millones de euros, aproximadamente.

(\*\*\*) El pasivo no corriente, se corresponde con provisiones por responsabilidades para hacer frente a los pasivos de las filiales de Quabit Inmobiliaria, S.A. Estas provisiones han sido aplicadas durante el ejercicio para el pago de dichos pasivos.

Si bien los activos y pasivos de Quabit Inmobiliaria, S.A. se han ajustado a su valor razonable como consecuencia de la contabilidad de compra aplicada con motivo de la combinación de negocios, la diferencia negativa de consolidación mostrada es provisional, disponiendo el Grupo Neinor Homes de 12 meses desde la toma de control para finalizar la asignación definitiva. En este sentido, y si bien se estima que no se producirán modificaciones significativas, los ajustes de valor arriba desglosados podrían verse afectados por las evidencias de valor razonable que se deriven de la evolución de los negocios y de las operaciones de la sociedad absorbida en los próximos meses.

## **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 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 le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobadas con fecha 31 de marzo de 2021.

### **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:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5 y 6).
- La evaluación del valor recuperable de sus inversiones financieras en sociedades participadas (Nota 8).

- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 13).
- El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 11.a).

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 2021 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. Tal y como se describe en la Nota 16, la expansión del COVID-19 ha planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las 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 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. A este respecto, debe considerarse que las cifras del ejercicio 2021 incluyen los efectos relativos a la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1).

### **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**

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.4, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

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

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

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

Carteras	Miles de euros				
	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020 (*)	Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>					
-Créditos comerciales	20.191.006	20.191.006	-	-	-
-Otros	343.000	343.000	-	-	-
<b>Grupo, multigrupo y asociadas</b>					
Grupo	1.083.292.352	-	-	-	1.083.292.352
<b>Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020</b>	<b>1.103.826.358</b>				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020 (**)	<b>20.534.006</b>	-	-	<b>1.083.292.352</b>
--	-------------------	---	---	----------------------

Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.21	-	-	-	-
---	---	---	---	---

Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.21	<b>20.534.006</b>	-	-	<b>1.083.292.352</b>
--	-------------------	---	---	----------------------

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

## 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 2020.

## 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 2020 del Grupo fueron formuladas con fecha 24 de febrero de 2021 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 2020, 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 2021 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Concepto	Euros
Resultado del ejercicio	6.386.096
Distribución-	
A reserva legal	638.610
A reservas voluntarias	5.747.486

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 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 marcas propiedad de la Sociedad que figuran dentro del epígrafe del inmovilizado intangible no son objeto de amortización ya que su vida útil se considera indefinida.

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 los mismos. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación de o a inversiones inmobiliarias. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias o bien por el comienzo de un desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, en cuyo caso se 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. 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.

## **4.4 Instrumentos financieros**

### *4.4.1 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 Consultores Inmobiliarios, S.A.) o bien en base a estudios internos. En dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método de descuento de flujos de caja o residual dinámico para los activos inmobiliarios propiedad de sus participadas, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación

publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Adicionalmente, la valoración del experto independiente ha sido objeto de sensibilización determinándose que ante reducciones del 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.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología empleada en las valoraciones de los ejercicios 2021 y 2020, que sirven para determinar las mencionadas plusvalías tácitas, son los siguientes:

#### Activos Development-

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

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

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

Existen adicionalmente otros parámetros que son fijos en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo los principales los siguientes:

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.
- Se ha estimado que un 70% - 75% de las ventas (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 9 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual.
- Se estima que, entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/36 meses.

#### Activos Legacy-

Para esta tipología de activos, el estudio interno ha sido básicamente llevado a cabo por el método de comparación, ajustado por el coste de comercialización previsto considerando los plazos estimados para la realización del activo, excepto en el caso de que se trate de suelos o promociones que superen las 30 unidades, aproximadamente, que han sido valorados siguiendo la metodología descrita anteriormente para los “activos Development”.

Asimismo, las premisas consideradas para estos activos han sido las siguientes:

- Se encuentran asegurados y se cubren todos los riesgos sobre posibles reposiciones a nuevo, encontrándose en una situación tanto física como de funcionamiento adecuada para su utilización a fecha actual.
- No se encuentran en procesos judiciales, disputas, desalojos de inquilinos, con o sin contrato, o reclamaciones pendientes de cualquier tipo, que supongan un efecto significativo a efectos de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

#### Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también 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.

### **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 de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras (véase apartado 4.7 de esta misma Nota), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Durante el ejercicio 2021 no se han activado gastos financieros.

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

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

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

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 2021, la totalidad de sus 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, ajustado en algún caso en tolerancias de un 5%, sin

que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos "Legacy" han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto la metodología empleada por el valorador al 31 de diciembre de 2021 ha tomado en consideración la distinta tipología de activos inmobiliarios que posee la Sociedad (Nota 9), de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.4.

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

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

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

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no ha capitalizado intereses financieros en existencias.

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

#### **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.

Neinor Homes es, desde sus inicios, una compañía fielmente comprometida con el entorno y las comunidades en las que opera, conocedora del papel fundamente que juega como promotora inmobiliaria en el tejido local y social, y que promueve el respecto por el medio ambiente, estableciendo objetivos para reducir el impacto medioambiental asociado a toda la cadena de valor de su actividad empresarial.

El año 2021 ha supuesto un gran avance en términos de sostenibilidad y gestión medioambiental para la compañía, 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, que profundiza en estos valores, establece objetivos concretos a corto y medio plazo y oficializa su compromiso con la sostenibilidad.

El trabajo preliminar de elaboración de este Plan de Sostenibilidad 2022-2025 se basó en un análisis de las mejores prácticas y asuntos más relevantes en el sector promotor en materia de sostenibilidad, como el Corporate Sustainability Assessment –S&P Global; en una revisión de 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; en un análisis de la expectativa inversora, a través de la evaluación de los requisitos ESG de proxy advisors o las directrices ESG de los mayores gestores de activos a nivel mundial; y en un trabajo activo de escucha con los empleados de la compañía.

Además de todo lo anterior, en el marco de este trabajo preliminar se analizaron los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras, recomendaciones que fueron publicadas en 2017 y que son ampliamente reconocidas internacionalmente como directrices en la materia.

La naturaleza de la actividad promotora implica que Neinor Homes debe evaluar, y en su caso, mitigar, tanto los riesgos inherentes de transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático.

En primer lugar, los **riesgos de transición** a una economía baja en emisiones están relacionados con los posibles cambios políticos, jurídicos, tecnológicos y de mercado que se puedan producir a medio y largo plazo en el periodo de transición hasta una economía menos dependiente de combustibles fósiles y más baja en emisiones de gases de efecto invernadero.

Dentro de estos riesgos de transición, se han identificado aquellos con un mayor impacto para la organización, como pueden ser:

- **Riesgos políticos y jurídicos**, es decir riesgos derivados de posibles acciones de los organismos políticos y regulatorios que traten o bien de limitar los factores causantes del cambio climático, o bien de promocionar medidas de adaptación al cambio climático, y que afecten al desarrollo de la actividad de la compañía, como pueden ser requisitos de cambio a fuentes de energías limpias, exigencias de reducción de las emisiones de

gases de efecto invernadero fruto directo o indirecto de la actividad de la compañía, o la promoción de prácticas sostenibles en el uso y urbanización de suelo.

En este sentido y muy relacionados con estos aspectos regulatorios, también es probable que se produzca un aumento de los riesgos jurídicos o de litigación por aspectos relacionados con el clima.

- **Riesgo reputacional**, muy vinculado a las demandas, acrecentadas tras la aparición del COVID, de una sociedad que cada vez está más concienciada con temas como el medioambiente, la sostenibilidad y las buenas prácticas empresariales, y a como el mercado premiará a las compañías percibidas como líderes en la transformación y modernización del sector inmobiliario y previsiblemente castigará a las empresas que contribuyan de forma poco visible a esta transformación o sean percibidas como obsoletas en materia de ESG.
- **Riesgo de mercado**, relacionado con situaciones en las que se puedan producir cambios y descompensaciones en la oferta y demanda de ciertas materias primas, productos y servicios, que potencialmente puedan comprometer la cadena de suministro de la que se nutre la Sociedad.
- **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 en favor estas nuevas tecnologías.

Por otro lado, los **riesgos físicos** son aquellos relacionados con eventos (riesgos agudos) o con cambios a largo plazo (riesgos crónicos) derivados del cambio climático, como por ejemplo desastres naturales o cambios a largo plazo en los patrones climáticos. 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, existencias, cadena de producción o empleados de la organización.

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.

El plan de Sostenibilidad 2022-2025 define tres grandes pilares o dimensiones en los que la compañía basa su estrategia de sostenibilidad, alineados con los principios ESG: Medioambiente, Social y Gobierno Corporativo, estableciendo 16 áreas de actuación, 30 objetivos a medio plazo y 95 líneas de acción concretas en las que trabajar en el plazo de vigencia del Plan.

Dentro de la dimensión medioambiental, 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, compromiso que se refleja en el objetivo de ser la compañía con más proyectos con certificación BREEAM en todo el territorio nacional durante al menos en los próximos 7 años.
  - 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, 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.**
  - En 2021 Neinor Homes ha calculado por primera vez en su historia, con el apoyo de un experto externo de reconocido prestigio y siguiendo las directrices del *GHG Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard*, la huella de carbono vinculada al desarrollo de su actividad, evaluando las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de alcance 1 (emisiones directas) y alcance 2 (emisiones indirectas derivadas del consumo eléctrico) y realizando un *screening* o primera evaluación de categorías y un cálculo preliminar de las emisiones de alcance 3, es decir del resto de emisiones indirectas de GEI que se producen a lo largo la cadena de valor de la compañía.  
  
A fecha de publicación de esta información, ya una vez evaluadas las emisiones de GEI de alcances 1 y 2 de la compañía, Neinor Homes ha compensado al 100% estas emisiones de GEI, mediante la búsqueda y selección de proyectos en el mercado voluntario de carbono, que ha permitido realizar esta compensación por medio de un proyecto de generación hidroeléctrica en zonas desfavorecidas de Nepal, de interés social para la compañía.  
  
Como próximos pasos dentro de este proyecto, a partir del próximo año se calcularán detalladamente las emisiones de GEI de alcance 3, y se definirán una serie de objetivos basados en la ciencia que permitan medir y reducir todas estas emisiones.
  - En todos los proyectos iniciados a partir de 2022 se llevará a cabo un Análisis de Ciclo de Vida y se fomentará el uso de materiales, sistemas y componentes que reduzcan el impacto en el medio ambiente de estas promociones.
  
- **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 60% 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.

A través de estas cinco áreas de actuación, se espera no solo 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. Con la publicación futura de este Plan de Sostenibilidad, Neinor Homes pretende liderar al sector Real Estate en lo que esperamos suponga un cambio en la forma de entender la actividad a nivel nacional.

#### **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 dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del Grupo y asociadas. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. En todo caso, las presentes cuentas anuales deben interpretarse en el contexto del Grupo al que la Sociedad pertenece (Nota 1).

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

#### **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 a 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 Neinor 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 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por servicios son, por un lado, los asociados al contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank y descrito en la Nota 1 bajo condiciones de exclusividad, que asimismo comprende servicios urbanísticos y de comercialización. Como contraprestación por estos servicios, las distintas sociedades del área inmobiliaria de Kutxabank abonan una remuneración fija de acuerdo con la tipología y volumen de los activos (estableciéndose al efecto un valor de referencia entre las partes) por la parte de gestión y administración, mientras que abonan una remuneración variable a éxito por su comercialización, así como otro ingreso variable devengado anualmente en caso de cumplimiento de objetivos de venta establecidos entre las partes, que varía en función de si es inferior al 70% de los mismos, igual al 70% o superior al 70%; a ello se une la remuneración variable ligada a la solicitud de ejecución de determinadas actuaciones puntuales relativas a activos como pueden ser trabajos solicitados en relación a análisis de incorporación de nuevos activos en gestión o bien servicios sobre activos de terceros a petición de Kutxabank. En caso de que durante dos ejercicios consecutivos el cumplimiento fuera inferior al 30%, se perdería el derecho de exclusividad en la comercialización. Las ventas del ejercicio 2021 han sido superiores al 30% del importe fijado como objetivo, en base al presupuesto ajustado elaborado considerando el impacto de la Covid-19 (Nota 16). En el ejercicio 2020 también se cumplió con este ratio.

Adicionalmente, la Sociedad presta servicios de coordinación y asesoramiento a sus sociedades participadas (Nota 12).

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 se ha registrado una provisión por importe de 1.458 miles de euros por este 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 15.2) 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 (véase Nota 4.16).

#### **4.16 Retribuciones en acciones**

Durante 2017, se aprobó un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, para unos 40 empleados clave, aproximadamente, incluyendo entre ellos a los miembros del Comité de Dirección y el CEO, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (2017-2019, 2018-2020 y 2019-2021) en los cuales las métricas de medición de cumplimiento son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del Accionista, con un coeficiente corrector a la baja del 10% al cumplimiento de las métricas anteriores en caso de la evolución de la media del ratio Loan to Value (LTV) en exceso sobre un ratio objetivo, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos, así como contemplándose una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. El número de acciones a recibir por cada participante vendría determinado por el incentivo que se le atribuyera en el plan (en rangos entre 10 y 250 miles de euros), el precio de las acciones para cada trienio (media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo) y por el cumplimiento de objetivos (entre un 0% y un 150%). Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por períodos entre un año y seis meses para el CEO y los miembros del Comité de Dirección. Asimismo, en el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. Con fecha 22 de enero de 2018, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó el importe del plan para el trienio 2018-2020, fijando el mismo en 2 millones de euros para la totalidad de los miembros y del periodo. En relación al trienio 2019-2021, no se ha producido la aprobación del plan para dicho periodo.

Por otro lado, durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extendía entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consistía en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produjera la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan. El plan preveía diferentes incentivos, fijándose tramos escalonados de cumplimiento (del 50%, 75% o del 100%), que comenzaban a devengarse con un incremento mínimo del valor de la acción del 5%. El desembolso máximo contemplado por el plan ascendía estimativamente a unos 9,3 millones de euros. Para el registro contable de este plan de incentivos, se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el “Método Monte Carlo” y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 2,9 millones de euros, aproximadamente.

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

A la finalización del periodo establecido se constató que no se habían cumplido las condiciones para el pago de esta retribución en acciones, por lo que las cantidades dotadas para el mismo fueron aportadas a las reservas de la Sociedad.

Por último, en abril de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estima oscilará en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad 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 requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. Asimismo, se aprobó un plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 1,2 y 1,8 millones de euros para 5 directivos del Grupo y cuya métrica de rendimiento es el EBITDA, siendo el resto de las características similares a las anteriormente referidas. Para el registro contable de estos planes de incentivos se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el “Método Monte Carlo” y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa, estimó que el valor razonable asciende a 1 millón de euros, aproximadamente.

Durante el ejercicio 2021, todos los planes han supuesto el registro de un gasto de personal de 3.641 miles de euros (1.157 miles de euros en el ejercicio 2020) con contrapartida en el patrimonio neto y en provisiones no corrientes y corrientes del balance adjunto (véanse Notas 10.4 y 14.2).

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

#### **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 al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.

## 5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2021

	Euros				
	31.12.20	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Combinación de negocios (Nota 1)	31.12.21
<b>Coste-</b>					
Propiedad industrial	13.200	-	-	-	13.200
Aplicaciones informáticas	3.651.778	484.252	-	109.019	4.245.049
<b>Total coste</b>	<b>3.664.978</b>	<b>484.252</b>		<b>109.019</b>	<b>4.258.249</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Aplicaciones informáticas	(2.523.472)	(660.827)	-	-	(3.184.299)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(2.523.472)</b>	<b>(660.827)</b>	-	-	<b>(3.184.299)</b>
<b>Total, neto</b>	<b>1.141.506</b>	<b>(176.575)</b>	-	<b>109.019</b>	<b>1.073.950</b>

### Ejercicio 2020

	Euros			
	31.12.20	Altas / (Dotaciones)	(Bajas) / Aplicaciones	31.12.21
<b>Coste-</b>				
Propiedad industrial	13.200	-	-	13.200
Aplicaciones informáticas	3.292.983	487.174	(128.379)	3.651.778
<b>Total coste</b>	<b>3.306.183</b>	<b>487.174</b>	<b>(128.379)</b>	<b>3.664.978</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Aplicaciones informáticas	(1.774.930)	(876.921)	128.379	(2.523.472)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(1.774.930)</b>	<b>(876.921)</b>	<b>128.379</b>	<b>(2.523.472)</b>
<b>Total, neto</b>	<b>1.531.253</b>	<b>(389.747)</b>	-	<b>1.141.506</b>

Las principales adiciones del ejercicio 2021 y 2020 se corresponden con el desarrollo de aplicaciones informáticas de gestión empleadas por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 1.582 miles de euros (1.300 miles de euros totalmente amortizados a cierre de 31 de diciembre de 2020).

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2021

	Euros				
	31.12.20	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Combinación de negocios (Nota 1)	31.12.21
<b>Coste-</b>					
Terrenos	-	-	-	214.600	214.600
Construcciones	-	-	-	127.777	127.777
Instalaciones técnicas y mobiliario	169.631	-	-	96.441	266.072
Equipos para procesos de información	325.921	40.181	-	54.226	420.328
Elementos de transporte	38.693	-	-	-	38.693
Otro inmovilizado material	-	-	-	182.508	182.508
<b>Total coste</b>	<b>534.245</b>	<b>40.181</b>	-	<b>675.552</b>	<b>1.249.978</b>
<b>Amortización acumulada-</b>					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	(4.167)	-	-	(4.167)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(65.030)	(33.666)	-	-	(98.696)
Equipos para procesos de información	(244.779)	(66.449)	-	-	(311.228)
Elementos de transporte	(12.253)	(7.739)	-	-	(19.992)
Otro inmovilizado material	-	(22.518)	-	-	(22.518)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(322.062)</b>	<b>(134.539)</b>	-	-	<b>(456.601)</b>
<b>Total, neto</b>	<b>212.183</b>	<b>(94.358)</b>	-	<b>675.552</b>	<b>793.377</b>

### Ejercicio 2020

	Euros			
	31.12.19	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	31.12.20
<b>Coste-</b>				
Instalaciones técnicas	169.631	-	-	169.631
Equipos para procesos de información	269.912	56.494	(485)	325.921
Elementos de transporte	38.693	-	-	38.693
<b>Total coste</b>	<b>478.236</b>	<b>56.494</b>	<b>(485)</b>	<b>534.245</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Instalaciones técnicas	(47.943)	(17.087)	-	(65.030)
Equipos para procesos de información	(145.225)	(100.039)	485	(244.779)
Elementos de transporte	(4.514)	(7.739)	-	(12.253)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(197.682)</b>	<b>(124.865)</b>	<b>485</b>	<b>(322.062)</b>
<b>Total, neto</b>	<b>280.554</b>	<b>(68.371)</b>	-	<b>212.183</b>

Las principales adiciones de los ejercicios 2021 y 2020 se corresponden con adquisiciones de equipos informáticos.

Al 31 de diciembre de 2021 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 894 miles de euros (71 miles de euros totalmente amortizados a cierre de 31 de diciembre de 2020).

## **7. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### **Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

	Euros					
	31.12.20	Altas/ (Dotaciones)	Retiros/ (Aplicaciones)	Trasposos de existencias (Nota 9)	Combinación de negocios (Nota 1)	31.12.21
<b>Coste-</b>						
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	2.755.376	-	2.755.376
Construcciones	-	-	-	6.000	-	6.000
<b>Total coste</b>	-	-	-	<b>2.761.376</b>	-	<b>2.761.376</b>
<b>Amortización acumulada-</b>						
Construcciones	-	-	-	(28)	-	(28)
<b>Total amortización acumulada</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Deterioro acumulado-</b>						
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-	-
<b>Total deterioro acumulado</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	<b>2.761.348</b>	-	<b>2.761.348</b>

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha traspasado de existencias a inversiones inmobiliarias varias existencias, al haberse modificado el destino de las mismas.

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

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

Los ingresos por alquileres obtenidos de los inmuebles anteriormente descritos han ascendido a 3 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no poseía compromisos en firme de compra ni de venta sobre elementos de inversiones inmobiliarias.

## 8. Inversiones financieras en empresas del Grupo y asociadas

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

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros			
	Saldo a 31.12.20	Adiciones/ (Bajas)	Combinación de Negocios (Nota 1)	Saldo a 31.12.21
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	895.149.180	7.263.768	52.164.392	954.577.340
<b>Total</b>	<b>895.149.180</b>	<b>7.263.768</b>	<b>52.164.392</b>	<b>954.577.340</b>

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Saldo al 31.12.19	Adiciones/ (Bajas)	Saldo al 31.12.20
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	887.713.812	7.435.368	895.149.180
<b>Total</b>	<b>887.713.812</b>	<b>7.435.368</b>	<b>895.149.180</b>

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

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

En virtud de los acuerdos alcanzados con Grupo Kutxabank relativos a la operación descrita en la Nota 1, se estableció un procedimiento de reclamación de indemnizaciones por posibles perjuicios relativos a los

activos que fueron objeto de transmisión. En noviembre de 2015, Grupo Kutxabank procedió al abono de un importe de 1.346 miles de euros a la anteriormente sociedad del Grupo Neinor Holdings, S.L.U. por dicho concepto, que fueron a su vez objeto de abono a la antes participada por ella Neinor Homes, S.A. y ésta lo abonó a Neinor Península, S.L.U.

La 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 (2.661 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.

Con fecha 4 de diciembre de 2020, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de Rental Homes Propco, S.L.U. (anteriormente denominada Promociones Neinor 1, S.L.U.) y Neinor Rental Opco, S.L.U. (anteriormente denominada Promociones Neinor 2, S.L.U.) por importes de 282.324 y 981.803 euros respectivamente, siendo estos equivalentes al valor teórico contable de las mismas a la fecha de la transacción al ser ésta la mejor referencia sobre su valor razonable.

Por otro lado, como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A., la Sociedad ha adquirido participaciones por un importe de 52.164 miles de euros (Nota 1).

Durante el mes de mayo de 2021 Grupo Neinor Homes en alianza con Grupo Cevasa han resultado 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") han constituido, 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 a la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometido 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.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

2021					
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%	607.905.629	-	607.905.629
Rental Homes PropCo, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	1.382.324	-	1.382.324
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	981.803	-	981.803
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.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	256.572	-	256.572
Quabit Comunidades, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	206.944	-	206.944
Bulwin Investments, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	56.656	-	56.656
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	20.464.763	-	20.464.763
Quabit Finance, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	1	-	1
Global Quabit, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	11.295.630	-	11.295.630
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	92,09%	5.336.678	-	5.336.678
Quabit Veleta, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	3.029.249	-	3.029.249
Quabit Naranjo, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	2.882	-	2.882
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	1	-	1
B2R PropTech, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	8.389	-	8.389
Style Living Gestión, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	7.235	-	7.235
Quabit Construcción, S.A.	Compra venta de activos inmobiliarios	82,95%	10.900.511	-	10.900.511
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	99%	1	-	1
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	1	-	1
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	1	-	1
Nicrent Residencial, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	6.001.500	-	6.001.500
Programas de Actuación Baleares, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	1	-	1
Landscape Corsan, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	5.361	-	5.361
Landscape Larcovi, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	37,50%	1	-	1
Masía de Montesano, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	33,33%	593.515	-	593.515
			954.577.340	-	954.577.340

2020					
Sociedad	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros (Euros)		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.222.099	-	280.222.099
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	607.808.837	-	607.808.837
Rental Homes Propco, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	282.324	-	282.324
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	981.803	-	981.803
Renta Garantizada, S.A.	Gestión, elaboración e intermediación en contratos, en especial, sobre bienes inmuebles	75%	5.854.117	-	5.854.117
			<b>895.149.180</b>	-	<b>895.149.180</b>

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2021.

Las sociedades anteriormente indicadas a su vez ostentan participaciones en otras sociedades. Véase información extendida sobre ellas en Anexo I.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarias realizadas por terceros (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.), así como las valoraciones internas realizadas en el ejercicio 2021 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 2021 y 2020 (Nota 16).

## 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 2021 es la siguiente:

	Saldo a 31.12.20	Adiciones	Retiros	Traspasos (Nota 8.3)	Combinación de negocios (Nota 1)	Saldo a 31.12.21
Préstamos y créditos	-	3.820	-	(4.010.946)	5.645.889	1.638.763
Intereses devengados	-	164.583	-	(116.409)	116.012	164.186
<b>Total</b>	-	<b>168.403</b>	-	<b>(4.127.355)</b>	<b>5.761.901</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 2021 y 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros					
	Saldo a 31.12.20	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 8.2)	Combinación de negocios (Nota 1)	Saldo a 31.12.21
Préstamos y créditos por Cash-Pooling	167.218.547	143.241.818	(167.218.547)	-	19.671.599	162.913.417
Otros préstamos y créditos	-	4.392.027	(2.088.566)	4.127.355	58.256.163	65.226.979
Intereses devengados	2.930.606	1.933.903	(2.930.606)	-	16.871	1.950.774
C/C con Rental Homes PropCo, S.L.U.	500.000	-	(500.000)	-	-	-
Créditos por IS (Nota 8) (*)	17.494.019	6.509.697	-	-	-	24.003.716
Deterioro	-	(83.355)	-	-	-	(83.355)
<b>Total</b>	<b>188.143.172</b>	<b>156.534.090</b>	<b>(172.737.719)</b>	<b>4.127.355</b>	<b>77.944.633</b>	<b>254.011.531</b>

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

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros				
	Saldo a 31.12.19	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31.12.20
Préstamos y créditos	176.030.276	167.218.547	(176.030.276)	-	167.218.547
Intereses devengados	3.155.816	3.618.032	(3.843.242)	-	2.930.606
C/C con Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	500.000	-	-	500.000
Créditos por IS (Nota 8) (*)	9.970.065	7.523.954	-	-	17.494.019
<b>Total</b>	<b>189.156.157</b>	<b>178.860.533</b>	<b>(179.873.518)</b>	<b>-</b>	<b>188.143.172</b>

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

El movimiento del ejercicio 2021 proviene principalmente de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1) y de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y 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 2020).

## 9. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 y la composición del mismo es el siguiente:

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros					
	Saldo al 31.12.20	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Combinación de negocios (Nota 1)	Traspasos (Nota 7)	Saldo al 31.12.21
<b>Coste-</b>						
Terrenos y solares	-	31.274.249	-	41.557.898	(1.565.697)	71.266.450
Promociones en curso	-	-	-	-	-	-
Edificios terminados	-	-	(5.521)	220.001	(6.000)	208.480
<b>Total coste</b>	<b>-</b>	<b>31.274.249</b>	<b>(5.521)</b>	<b>41.777.899</b>	<b>(1.571.697)</b>	<b>71.474.930</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>-</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>	<b>-</b>	<b>12.268.208</b>		<b>62.104</b>	<b>(1.189.679)</b>	<b>11.140.633</b>
<b>Total neto</b>	<b>-</b>	<b>43.542.457</b>	<b>(5.521)</b>	<b>41.840.003</b>	<b>(2.761.376)</b>	<b>82.615.563</b>

Las adiciones del ejercicio a 31 de diciembre de 2021 se corresponden con la compra de varios terrenos, destacando: Amezola Escurce (Bilbao), Patraix Valencia (Valencia), Sector PA-LO.20 (Málaga) y varias parcelas en Alovera (Alovera). Además, como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria S.A. (Nota 1), la Sociedad ha aumentado su cartera de activos (Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantenía compromisos de compras por importe de 4.050 miles de euros, siendo el importe anticipado a los proveedores de 11.141 miles de euros.

## 10. Fondos Propios

### **10.1 Capital social**

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

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

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

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

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.

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

Con la misma fecha de la admisión a Bolsa se suscribió un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 4.309.365 acciones de Neinor Homes, S.A. con la entidad Credit Suisse Securities (Europe) Limited como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

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

- 294.678 acciones de Neinor Homes, S.A.

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

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.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad está compuesto por 79.988.642 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2020), de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2021		31.12.2020	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	27,67	221.285	28,01	221.285
Adar Capital Partners Ltd	19,11	152.819	19,34	152.819
Bank of Montreal	-	-	5,21	41.162
Cohen & Steers, Inc.	4,98	39.868	-	-
BMO Asset Management Ltd	4,79	38.302	-	-
Resto de Bolsa	43,45	347.612	47,44	374.784
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>799.886</b>	<b>100,00</b>	<b>790.050</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:

	31.12.21	31.12.20
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuible la Sociedad	6.386	7.967
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 10.4)	76.613	73.930
<b>Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)</b>	<b>0,083</b>	<b>0,108</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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 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.

Con fecha 4 de mayo de 2017, la Sociedad inició un programa de Autocartera a través del cual adquirió un total de 200.000 acciones propias hasta el 20 de septiembre de 2017. Con fecha 22 de septiembre de 2017, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con “Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V. S.A.”. por el cual realiza compraventa de acciones durante el año.

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. firmó un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se comprometió a adquirir y financiar a requerimiento de la Sociedad Dominante hasta un máximo de 7.900.500 acciones de Neinor Homes, S.A. o hasta un nocional equivalente de 100 millones de euros. La liquidación del pago de estas acciones, que conllevaba su entrega física a Neinor Homes, S.A., se estableció inicialmente con fecha 5 de octubre de 2020, devengando un tipo de interés fijo del 3,25%. El contrato determinaba que el volumen diario de compras realizado por la entidad financiera no superase el 15% del promedio diario del volumen negociado en las 30 sesiones anteriores de cotización, de acuerdo con la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Por otro lado, y en relación a dicho contrato, Neinor Homes, S.A. constituyó garantía por medio de la entrega de efectivo que ascendía a 11 millones de euros a 31 de diciembre de 2019, y que se ha visto incrementada a 25 millones de euros durante los primeros meses del ejercicio 2020. A finales de marzo de 2020 se ha producido la liquidación del contrato y de la deuda existente, que ascendía a unos 49 millones de euros aproximadamente, mediante un pago, neto de las garantías entregadas, por importe de 25 millones de euros.

Asimismo, desde el 26 de marzo de 2021 y por un periodo de 6 meses, el Grupo ha iniciado 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 ha firmado 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 ha iniciado 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 ha firmado un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A. A 31 de diciembre de 2021, el total de acciones propias de la Sociedad asciende a 3.622.669 (4.645.608 títulos a 31 de diciembre de 2020). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 11,09 euros a 31 de diciembre de 2021 (11,00 euros en 2020).

Durante el ejercicio 2018 se aprobó un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extendía entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consistía en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produjera la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan. Durante el ejercicio 2020, dicho plan supuso el registro de un gasto de personal de 421 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto.

En relación a dicho plan de incentivos, la futura entrega de la retribución a los empleados de las sociedades participadas por parte de Neinor Homes, S.A. derivada del plan de retención a largo plazo supuso el incremento del coste de la participación que la Sociedad ostentaba en Neinor Norte, S.L.U y Neinor Península, S.L.U. dado que la Sociedad asumía el desembolso a los trabajadores de las sociedades dependientes. Este concepto ascendía a 1.701 miles de euros (Nota 4.16 y 8.1). A la finalización del periodo establecido se constató que no se habían cumplido las condiciones para el pago de esta retribución en acciones, por lo que las cantidades dotadas para el mismo fueron aportadas a las reservas de la Sociedad.

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en efectivo y en acciones, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad 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 requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. El importe en efectivo asciende a 1,2 millones de euros, pagaderos a razón de 600 miles de euros cada año. Durante el ejercicio 2021, dicho plan ha supuesto el registro de un gasto total de personal de 3.641 miles de euros (776 miles de euros en 2020) con contrapartida en el patrimonio neto y en el pasivo exigible 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no está completamente constituida, ascendiendo a 5.569 miles de euros al cierre del ejercicio 2021.

## **10.6 Distribución de dividendos**

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de abril de 2020 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y/o a otras reservas distribuibles por un importe máximo de 40 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante los ejercicios 2020 y 2021, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. Con fecha 7 de enero de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo en efectivo con cargo a la reserva de prima de emisión de

0,5 euros por cada acción con derecho a percibirlo. El pago del referido dividendo ha tenido lugar en marzo de 2021. Asimismo está previsto que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante apruebe durante el ejercicio 2022 la distribución de un dividendo de unos 50 millones de euros, aproximadamente, pudiendo ser incrementado dicho importe a lo largo del propio ejercicio (Nota 17).

## **11. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros**

### **11.1 Deudas con entidades de crédito**

El detalle de estos epígrafes del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo:</b>		
Préstamos	-	20.594.345
<b>Total a largo plazo</b>	-	<b>20.594.345</b>
<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 10.c):</b>		
Préstamos	50.699.483	19.255.655
Deuda por intereses	328.467	-
<b>Total a corto plazo</b>	<b>51.027.950</b>	<b>19.255.655</b>

En abril de 2020, la Sociedad contrató financiación por importe de 40 millones de euros sin garantías hipotecarias, cuyo vencimiento final se iba a producir en abril de 2023, con un primer año de carencia en cuanto a principal, siendo las amortizaciones en los 2 años siguientes lineales y que devenga un tipo de interés fijo hasta vencimiento. La financiación incluía cláusulas de vencimiento anticipado, entre las que destacaba el compromiso de no superar un ratio de 7,5 para el cociente entre el Endeudamiento sobre el Capital. Dicha financiación fue novada con fecha 30 de diciembre de 2020 mediante dos nuevos préstamos por importes de 15 y 25 millones de euros, respectivamente, produciéndose el vencimiento del primero de ellos en tres plazos: junio de 2021 (6 millones de euros), diciembre 2021 (5 millones de euros) y junio de 2022 (4 millones de euros). El segundo préstamo contaba con un plazo de cuatro meses de carencia en cuanto al principal, siendo las amortizaciones lineales en los 2 años siguientes. Ambos préstamos devengaban un tipo de interés fijo, ligeramente superior al préstamo inicialmente contratado, hasta el vencimiento. Con fecha 29 de abril de 2021 los préstamos han sido cancelados en su totalidad (Nota 11.2).

Al 31 de diciembre de 2021, 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 47.488 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:

Vencimiento	Miles de euros
31 de julio de 2022	11.324
31 de julio de 2023	11.324
31 de julio de 2024	14.155
31 de julio de 2025	14.788
<b>Total</b>	<b>51.591</b>

En relación con dicha financiación, con fecha 16 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. aprobó la emisión de warrants a favor de SAREB acordados en el marco del acuerdo de refinanciación suscrito entre las partes con fecha 29 de julio de 2020. Dichos warrants conferían a su titular el derecho suscribir hasta un máximo de 2.003.552 nuevas acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A., hasta alcanzar una participación máxima del 1% de su capital social, siendo objeto de cancelación con fecha 4 de noviembre de 2021, una vez se otorgó escritura pública sobre la cancelación de los warrants de Avenue (Nota 1).

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

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado “Ratio LTV”, entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores “capex” y calculado de modo global, el cual debe ser inferior a un rango situado entre el 35-45%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring de IVA, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

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

#### Otros créditos

En abril de 2019 se firmó un contrato de financiación con la entidad financiera Deutsche Bank por importe máximo de 75 millones de euros, figurando Neinor Sur, S.A.U. como prestamista y Neinor Homes, S.A., Neinor Península, S.L.U. y Neinor Norte, S.L.U. como garantes. El vencimiento inicial era abril de 2020, si bien podría ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumpliesen ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas). La financiación incluía también cláusulas de vencimiento anticipado, entre las que destacaba el compromiso de no superar un ratio del 35% para el cociente entre el Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo (“GAV”). La financiación supuso asimismo que se otorgaran derechos reales de prenda sobre las participaciones sociales de Neinor Norte, S.L.U., y de Neinor Península, S.L.U. y sobre las acciones de Neinor Sur, S.A.U. Con fecha 29 de enero de 2020 se suscribió un contrato de novación ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien también podría ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros, aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplieran condiciones similares a las previstas en el contrato original. A este respecto, el Grupo amortizó anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con uno de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022. Con fecha 29 de abril de 2021 el préstamo fue cancelado en su totalidad (Nota 11.2).

## **11.2 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 podrán 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 devenguen un tipo de interés fijo anual del 4,5%, que será pagadero semestralmente (a 31 de diciembre de 2021 los gastos financieros asociados al bono han ascendido a 9 millones de euros). Los bonos, que han sido admitidos a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda, se encuentran garantizados por el emisor (Neinor Homes, S.A.) y algunas de sus sociedades dependientes (Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.) que actúan como garantes y sobre las que se han constituido prendas en relación a sus acciones/participaciones, habiéndose constituido asimismo prendas sobre los saldos deudores intragrupo (si los hubiera) que le sean adeudados al emisor o a las sociedades garantes. El Grupo ha utilizado y utilizará (en el caso de la línea de negocio de alquiler de viviendas) los fondos de la emisión para:

- Amortizar 152,6 millones de euros de deuda de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. y de sus filiales (Nota 1).
- Amortizar la deuda firmada con la entidad financiera Deutsche Bank que al cierre del ejercicio 2020 se encontraba dispuesto por importe de 50 millones de euros, así como dos contratos de financiación por importes de 15 y 25 millones de euros con Banco Santander.
- La realización de inversiones en relación con la línea de negocio de alquiler de viviendas.
- Pagar honorarios, comisiones y gastos directamente relacionados con la emisión de la deuda por un importe aproximado de 7 millones de euros, que han sido deducidos del coste de la deuda.

Además del uso de los fondos brutos de la emisión indicado, el Grupo tiene previsto destinar una cantidad igual a los fondos netos de la emisión a proyectos residenciales que ayuden en la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y que tengan un claro impacto positivo en el medio ambiente.

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 tendrá asimismo como vencimiento el año 2026, habiéndose establecido las mismas garantías descritas para los bonos. La línea de crédito, que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial que se establecerá dentro de un rango del 2,5% al 3,25% en función del "Ratio LTV", no habiéndose dispuesto ningún saldo a 31 de diciembre de 2021.

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 2.661 miles de euros (2.557 miles de euros en 2020) (Nota 8.1).

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

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

financiera con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas, Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados S.L., Fincas Cuevas Minadas, S.L., Restablo Inversiones, S.L., y UTE I-15, por su vinculación a los administradores de la Sociedad.

### 12.1 Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

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

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros					
	Saldo a 31.12.20	Adiciones	Retiros	Trasposos	Combinación de negocios (Nota 1)	Saldo a 31.12.21
Préstamos y créditos por Cash Pooling	305.308.770	269.498.226	(305.308.770)	-	33.683.856	303.182.082
Otros préstamos y créditos	-	388.966	(7.242.163)	-	14.852.218	7.999.021
Intereses devengados pendientes de vencimiento	4.186.641	4.464.799	(4.528.511)	-	366.649	4.489.578
Otros	31.666	53.475	(85.141)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>309.527.077</b>	<b>274.405.466</b>	<b>(317.614.585)</b>	<b>-</b>	<b>48.902.723</b>	<b>315.670.681</b>

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros				
	Saldo a 31.12.19	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31.12.20
Préstamos y créditos por Cash Pooling	283.654.727	305.308.770	(283.654.727)	-	305.308.770
Intereses devengados pendientes de vencimiento	3.608.257	4.770.371	(4.191.987)	-	4.186.641
Otros	-	31.666	-	-	31.666
<b>Total</b>	<b>287.262.984</b>	<b>310.110.807</b>	<b>(287.846.714)</b>	<b>-</b>	<b>309.527.077</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 2021 derivados de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y las compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, estas últimas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad; asimismo, en su caso, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad, que a veces utiliza los excedentes en otras

sociedades del Grupo. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual. Asimismo, como consecuencia de la combinación de negocios (Nota 1), la sociedad cuenta con “Préstamos y créditos por Cash Pooling”, con varias filiales de la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. La distribución del saldo neto entre las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en virtud de este sistema es la siguiente:

	31.12.2021 (en Euros)			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados en el ejercicio pendientes de cobro	Principal	Intereses devengados en el ejercicio pendientes de pago
Neinor Norte, S.L.U.	-	-	201.394.451	2.982.538
Neinor Península, S.L.U.	-	-	19.926.834	1.101.157
Neinor Sur, S.A.U.	-	1.108.737	60.509.424	-
Rental Homes Propco, S.L.U.	50.069.434	441.513	-	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	953.681	13.223
Promociones Neinor 3, S.L.U.	16.195.917	173.745	-	-
Neinor Works, S.L.U.	370.403	5.923	-	4.537
Promociones Neinor 5, S.L.U.	4.681.521	51.465	-	-
Quabit Assets, S.A.	20.602.274	-	-	-
Quabit Corredor del Henares, S.L.	9.108.915	-	-	-
B2R Proptech, S.L.U.	5.231.407	-	-	-
Quabit El Vado, S.L.U.	5.000.514	-	-	-
Quabit Alovera, S.L.U.	4.711.104	-	-	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	4.612.690	-	-	-
Quabit Sureste, S.L.U.	4.085.566	-	-	-
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	4.076.912	-	-	-
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	4.040.057	-	-	-
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	3.884.380	-	-	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	3.715.948	-	-	-
Quabit Terral, S.L.U.	3.053.262	-	-	-
Quabit Peñalara, S.L.U.	2.403.257	-	-	-
Global Quabit, S.L.U.	2.899.692	-	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	-	-	5.484.395	-
Quabit Veleta, S.L.U.	-	-	3.299.354	-
Quabit Premier, S.L.U.	-	-	2.247.765	-
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	-	-	1.523.042	-
Global Quabit Norte, S.L.U.	-	-	1.458.217	-
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	-	-	1.292.759	-
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	-	-	1.099.187	-
Otras Sociedades dependientes de la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A.	14.170.164	-	3.992.973	-
<b>Total</b>	<b>162.913.417</b>	<b>1.781.383</b>	<b>303.182.082</b>	<b>4.101.455</b>

	31.12.2020 (en Euros)			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento
Neinor Norte, S.L.U.	-	-	135.714.547	1.698.108
Neinor Península, S.L.U.	-	-	166.893.675	2.459.724
Neinor Sur, S.A.U.	147.801.750	2.795.075	-	-
Rental Homes Propco, S.L.U.	4.983.519	-	-	7.336
Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	950.317	13.160
Promociones Neinor 3, S.L.U.	11.345.425	126.459	-	-
Neinor Works, S.L.U.	-	-	1.750.231	8.313
Promociones Neinor 5, S.L.U.	3.087.853	9.072	-	-
<b>Total</b>	<b>167.218.547</b>	<b>2.930.606</b>	<b>305.308.770</b>	<b>4.186.641</b>

### **Cientes empresas del Grupo**

#### **Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2021**

	Euros		
	Cuentas por cobrar por servicios prestados	Cuentas por servicios prestados pendientes de facturar	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	4.765.574	683.126	4.587.419
Neinor Península, S.L.U.	984.140	154.422	947.926
Neinor Sur, S.A.U.	16.280.265	2.289.412	15.712.042
Rental Homes Propco, S.L.U.	401	56	387
Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	-
Promociones Neinor 3, S.L.U.	213	16.406	206
Neinor Works, S.L.U.	-	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	83	-	-
Quabit Quality Homes, S.L.	22.922	3.184	22.127
Quabit Finance, S.A.	43.938	6.103	42.415
Quabit Casares, S.L.	113.809	15.807	109.864
Quabit Aguas Vivas, S.L.	81.020	11.254	78.213
Global Quabit, S.L.U.	14.943	2.076	14.426
Quabit Alcarria, S.L.	170	24	164
Quabit Corredor Henares, S.L.	1.227.369	170.471	1.184.826
Quabit Sureste, S.L.	47.996	6.666	46.332
Quabit Hortaleza, S.L.	22.546	3.131	21.764
Quabit Remate, S.L.	860.793	119.557	830.956
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.	255	35	247
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.	127.374	17.691	122.959
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	9.109	1.265	8.793
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.	38.227	5.309	36.902
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.	399.292	55.458	385.452
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.	-	3.363	-
Global Quabit Sur, S.L.	324.631	45.089	313.378
Global Quabit Norte, S.L.	20.651	2.868	19.935
Global Quabit Azuqueca, S.L.	90.956	12.633	87.804
Quabit Casares Golf RP5, S.L.	194.364	26.996	187.626
Quabit Alovera, S.L.	324.616	45.086	313.364
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.	906.661	125.928	875.234
Quabit Palmaces, S.L.	588.270	81.281	564.927
Quabit Aneto, S.L.	138.770	19.274	133.960
Quabit Veleta, S.L.	21.091	2.929	20.360
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.	-	3.796	-
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.	-	4.085	-
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	2.117	-	-
Quabit Finance Assets, S.L.	31.822	4.420	30.719
Quabit Cierzo, S.L.	314	5.068	303
Quabit Siroco, S.L.	-	3.081	-
Quabit Construcción, S.A.	41.068	-	-
<b>Total</b>	<b>27.725.770</b>	<b>3.947.350</b>	<b>26.701.030</b>

### **Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2020**

	Euros	
	Cuentas por cobrar por servicios prestados	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	3.477.628	2.867.232
Neinor Península, S.L.U.	326.120	262.459
Neinor Sur, S.A.U.	8.433.477	6.937.100
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 2, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 3, S.L.U.	67	55
Neinor Works, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	-	-
<b>Total</b>	<b>12.237.292</b>	<b>10.066.846</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 2021 asciende a 26.701 miles de euros (10.067 miles de euros al cierre del ejercicio 2020) (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 "Cuentas por servicios prestados pendientes de facturar".

### **12.3 Otros saldos y transacciones con empresas asociadas**

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

#### **31 de diciembre 2021**

Miles de 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	Anticipos de clientes
<b>Sociedades asociadas (*)-</b>									
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	-	-	7.210.915	-	8.961	-
Landscape Corsan, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	1.086	-
Landscape Larcovi, S.L.	-	-	-	-	-	121.547	-	-	-
Landscape Gestión de Activos, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	1.582.488	-	-	-
Masia del Monte Sano, S.L.	-	-	-	77.500	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	<b>77.500</b>	-	<b>8.914.950</b>	-	<b>10.047</b>	-

(\*) Como consecuencia de la combinación de negocios la Sociedad ostenta participaciones en Programa de Actuación de Baleares, S.L., Landscape Corsan, S.L., Landscape Larcovi, S.L., Landscape Gestión de Activos, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste total de 601 miles de euros al 31 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio 2021, la única transacción que ha habido con empresas asociadas se ha dado con Nicrent Residencial, S.L. y ha consistido en unos ingresos financieros por importe de 8.234 euros como consecuencia del crédito concedido a esta sociedad.

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

Los saldos y transacciones que figuran en el pasivo del balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 con entidades vinculadas han sido los siguientes:

##### **Saldos a 31 de diciembre de 2021**

Entidad vinculada	Euros				
	Clientes	Créditos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Proveedores	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	141.818.280
Global Hespérides, S.L.	13.806	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	1.914	531.265	-	(4.114.112)	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	(10.567)	-
Ute I-15 Alovera	-	-	-	(15.885)	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	(5.672)	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	(118.697)	-
Finca Cuevas Minadas, S.L.	720	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>16.440</b>	<b>531.265</b>	<b>(5.672)</b>	<b>(4.259.261)</b>	<b>141.818.280</b>

##### **Saldos a 31 de diciembre de 2020**

Entidad vinculada	Euros	
	Préstamos concedidos	Tesorería
Banco Santander, S.A.	40.000.000	112.371.651
<b>Total</b>	<b>40.000.000</b>	<b>112.371.651</b>

##### **Transacciones al 31 de diciembre de 2021**

Entidad vinculada	Euros			
	Gastos por prestación servicios/compras	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	169.889	1.181.508	-	-
Aquila Lux S.V., S.A.R.L.	-	-	-	-
Aliseda, S.A.U. (Grupo Santander)	4.639.243	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	37.873	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	6.474.000	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	14.555	-	-	-
Ute I-15 Alovera	20.335	-	-	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-
Sistemas integrales cualificados, S.L.	201.052	-	-	-
Finca Cuevas Minadas, S.L.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>11.556.947</b>	<b>1.181.508</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### **Transacciones al 31 de diciembre de 2020**

Entidad vinculada	Euros			
	Gastos por prestación servicios	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	512	1.135.413	-	-
Aquila Lux S.V., S.A.R.L.	-	-	10.000	-
<b>Total</b>	<b>512</b>	<b>1.135.413</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>

### **12. 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. Respecto al riesgo de crédito fuera de Grupo, el mismo se encuentra concentrado en Kutxabank, en virtud del contrato de administración y gestión y comercialización de activos descritos en la Nota 1.

##### *Riesgo de liquidez*

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 el fondo de maniobra de la Sociedad resulta positivo en 115.976 miles de euros (121.384 miles de euros negativos a cierre del ejercicio 2020).

#### *Riesgo de tipo de interés*

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. No se han contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés.

#### *Información cuantitativa*

##### *Riesgo de crédito*

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

##### *Riesgo de liquidez*

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene créditos, avales ni préstamos de los que sea titular y estén sin disponer excepto:

- Línea crédito IVA multigrupo CaixaBank: el Grupo ha dispuesto de un importe de 3.371 miles de euros sobre el límite de 15.000 miles de euros.
- Línea factoring IVA multiempresa Kutxabank: no hay ningún importe dispuesto sobre el límite de 15.000 miles de euros.

#### *Riesgo de tipo de interés*

Las modificaciones de cien puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 549 miles de euros de mayor gasto financiero en el ejercicio 2021 (448 miles de euros en 2020).

## **13. Situación fiscal**

### ***13.1 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 2021, 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. Se ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido el auto que declare la admisión o inadmisión de dicho recurso.

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. A este respecto, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo y la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 no computará a efectos de los plazos de prescripción establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por lo que los plazos habituales de prescripción se ven ampliados en 78 días adicionales.

### **13.2 Saldos corrientes con Administraciones Públicas**

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

	Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Hacienda Pública deudora por IVA	35.196	4.849	-	-
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	14.758	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	4.240.367	8.672.990
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	752.286	2.994.986
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	1.028.219	776.475
Hacienda Pública, acreedora por embargos	-	-	339	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	220.563	202.632
<b>Total</b>	<b>49.954</b>	<b>4.849</b>	<b>6.241.774</b>	<b>12.647.083</b>

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

#### 31 de diciembre de 2021

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	916.267	-	<b>916.267</b>
<b>Diferencias permanentes</b>			
Donaciones	1.900	-	1.900
Multas, sanciones, recargos	10.769	-	10.769
Otros	85.352	-	85.352
<b>Diferencias temporales</b>	11.691.779	(14.021.956)	(2.330.177)
<b>Base imponible</b>	<b>12.706.067</b>	<b>(14.021.956)</b>	<b>(1.315.889)</b>

#### 31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	10.924.030	-	<b>10.924.030</b>
<b>Diferencias permanentes</b>			
Planes de incentivos (Notas 4.16 y 8)	421.298	-	421.298
Multas, sanciones, recargos	13.392	-	13.392
<b>Diferencias temporales</b>	3.817.368	(1.212.121)	2.605.247
<b>Base imponible</b>	<b>15.176.088</b>	<b>(1.212.121)</b>	<b>13.963.967</b>

### 13.3 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	
	31.12.21	31.12.20
Resultado antes de impuestos	916.267	10.924.030
Diferencias permanentes	98.021	434.690
Diferencias temporales	(2.330.177)	2.605.247
<b>Base imponible fiscal previa</b>	<b>(1.315.889)</b>	<b>13.963.967</b>
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(1.315.889)</b>	<b>13.963.967</b>
Tipo impositivo	24%	24%
Impuesto devengado	(315.813)	3.351.352
Activación de impuestos diferidos	(6.561.674)	(639.566)
Bajas de impuestos diferidos	3.365.269	300.584
Otros ajustes por Impuestos de Sociedades	(1.957.612)	(55.750)
<b>Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades (Nota 10)</b>	<b>(5.469.829)</b>	<b>2.956.620</b>

Los ajustes positivos por diferencias temporarias se corresponden, principalmente, con la dotación de remuneraciones variables pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 por importe de 7.037.968 euros, habiéndose realizado asimismo ajustes negativos al resultado por importe de 11.701.735,23 euros en relación al fondo de comercio descrito en la Nota 13.1.

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	
	2021	2020
Resultado Agregado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	24.934	43.236
<b>Diferencias permanentes</b>	99	745
<b>Diferencias temporales</b>	774	1.283
<b>Base imponible fiscal previa</b>	<b>25.808</b>	<b>45.264</b>
Compensación BIN	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>25.808</b>	<b>45.264</b>
Tipo impositivo	24%	24%
Impuesto devengado	6.194	10.863
Retenciones y pagos a cuenta	(1.954)	(2.190)
<b>Cuenta por pagar por Impuesto de Sociedades</b>	<b>4.240</b>	<b>8.673</b>

La cuenta por pagar correspondiente a Neinor Homes, S.A. asciende a 4.240.367 euros, correspondiendo a Neinor Norte, S.L.U. una cuenta por pagar por importe de 6.509.697 euros a 31 de diciembre de 2021 y ascendiendo el importe pendiente de pago de esta sociedad a Neinor Homes, S.A. a 24.003.716 euros (Nota 8).

#### 13.4 Impuestos diferidos registrados

El movimiento de los activos por impuesto diferido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

	31.12.20	Combinación de negocios (Nota 1)	Adiciones	Retiros	31.12.21
Bases imponibles negativas	-	12.380.427	3.755.647	-	16.136.074
Diferencias temporales	1.022.589	55.619.573	3.103.021	(3.365.269)	56.379.914
<b>Total impuestos diferidos de activo</b>	<b>1.022.589</b>	<b>68.000.000</b>	<b>6.858.668</b>	<b>(3.365.269)</b>	<b>72.515.988</b>

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con impuestos anticipados registrados por importe de 56.380 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). Asimismo, existen a 31 de diciembre de 2021, impuestos anticipados no registrados por importe de 10.600 miles de euros (en base) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados, los cuales son consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A.

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

Año de generación	Miles de Euros		Vencimiento
	No registradas	Registradas	
<b>Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):</b>			
Ejercicio 2008	35.824	67.234	2038
Ejercicio 2009	109.148	-	2039
Ejercicio 2010	99.999	-	2040
Ejercicio 2011	68.205	-	2041
Ejercicio 2012	29.622	-	2042
Ejercicio 2013	-	-	2043
Ejercicio 2014	-	-	2044
Ejercicio 2015	-	-	2046
Ejercicio 2016	54.692	-	2047
Ejercicio 2017	15.755	-	2048
Ejercicio 2018	11.481	-	2049
Ejercicio 2019	12.066	-	2050
Ejercicio 2020	46.355	-	2051
<b>Total</b>	<b>483.147</b>	<b>67.234</b>	

Como consecuencia de la combinación de negocios (Nota 1), las bases imponibles negativas no registradas de Quabit Inmobiliaria, S.A., han aumentado en Neinor Homes en un importe de 483.147 miles de euros.

### **13.5 Desglose de información conforme al artículo 110 de la Norma Foral 11/2013 del Impuesto sobre Sociedades**

A continuación, se desglosa la información requerida por el artículo 110 de la Norma Foral 11/2013 del Impuesto sobre Sociedades.

*a) Ejercicio en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos que sean susceptibles de amortización.*

No se han transmitido bienes susceptibles de amortización.

*b) Último balance cerrado por la entidad transmitente.*

A continuación, se desglosan las principales partidas del balance de situación de Quabit Inmobiliaria, S.A., cerrado a fecha inmediatamente anterior a la de efectividad de la operación.

	Euros
ACTIVO NO CORRIENTE	134.454.371
ACTIVO CORRIENTE	178.355.962
<i>Existencias</i>	88.218.853
<i>Otros</i>	90.137.109
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>312.810.333</b>
PATRIMONIO NETO	138.611.919
PASIVO NO CORRIENTE	42.898.977
PASIVO CORRIENTE	131.299.437
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>312.810.333</b>

*c) Relación de bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores así como los fondos de amortización y correcciones valorativas por deterioro constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades.*

A continuación, se incluye una relación de los bienes adquiridos que se han incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquel por el que estaban registrados en la absorbida con desglose de las correcciones valorativas por deterioro constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades.

Descripción del bien	Sociedad absorbida			Sociedad absorbente		
	Adquisición	Deterioro	Valor neto de deterioro	Adquisición	Deterioro	Valor neto de deterioro
Inmovilizado intangible	17.014.536	(5.266.536)	11.748.000	109.019	-	109.019
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	163.776.373	(43.785.348)	119.991.025	57.668.709	-	57.668.709
Existencias	184.899.598	(96.680.745)	88.218.853	41.840.013	-	41.840.013
<i>Suelo</i>	177.355.969	(91.105.935)	86.250.034	41.557.898	-	41.557.898
<i>Producto terminado</i>	1.859.734	(771.447)	1.088.287	220.001	-	220.001
<i>Costes de urbanización</i>	818.428	-	818.428	1	-	1
<i>Anticipos a proveedores</i>	4.865.467	(4.803.363)	62.104	62.113	-	62.113
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	130.376.526	(45.629.629)	84.746.897	77.944.633	-	77.944.633

*d) Relación de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del*

artículo 108 de esta Norma Foral. A los efectos previstos en este apartado, la entidad transmitente estará obligada a comunicar dichos datos a la entidad adquirente.

Según la información aportada por el transmitente, Quabit Inmobiliaria, S.A. no disfrutó de beneficios fiscales de los que la Sociedad deba asumir ninguna obligación.

## **14. Ingresos y Gastos**

### **14.1 Importe neto de la cifra de negocios**

En el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 14 de mayo de 2015 se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. en relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, habiéndose devengado un ingreso durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 de 24.383 y 23.547 miles de euros respectivamente.

La Sociedad ha obtenido asimismo ingresos por importe de 26.701 miles de euros (10.067 miles de euros en 2020) 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 2021 (Nota 12).

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

A finales de octubre de 2020 se acordó por parte de la Sociedad la prestación a una promotora inmobiliaria tercera de un servicio de comercialización de más de mil viviendas, que ha comenzado durante el ejercicio 2021. El servicio, que incluye tanto la redacción del plan comercial de venta como la estrategia de comunicación y marketing, tiene un coste estimado asociado de 1 millón de euros, aproximadamente, y dará lugar como contraprestación a una remuneración porcentual sobre el precio final de venta de las viviendas en línea con las tarifas comerciales que le son repercutidos por los agentes de la propiedad inmobiliaria al Grupo. Dicho acuerdo incluye asimismo una opción de compra sobre aquellas unidades que resten por comercializar, ejercitable únicamente por la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2023 (plazo ampliable hasta el 31 de diciembre de 2026, siempre y cuando se alcancen ciertos objetivos en relación al número de viviendas comercializadas).

### **14.2 Gastos de personal**

El desglose del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente (Nota 8.c y 8.c):

	Euros	
	31.12.21	31.12.20
Sueldos, salarios y asimilados (*)	14.482.800	8.847.886
Indemnizaciones	2.585.620	3.672
Seguridad Social	1.455.185	1.048.791
Otros gastos sociales	166.009	112.028
<b>Total</b>	<b>18.689.614</b>	<b>10.012.377</b>

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

El epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdida y ganancias del ejercicio 2021 adjunta incluye un importe de 3.804 miles de euros correspondiente a planes de incentivos (1.157 miles de euros en el ejercicio 2020) (Nota 4).

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

**Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	45	50
Titulados medios	13	25
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>75</b>

**Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	33	31
Titulados medios	9	24
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>55</b>

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

**Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	46	51
Titulados medios	13	27
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>78</b>

**Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	34	29
Titulados medios	9	23
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>52</b>

Al 31 de diciembre de 2021, el número de personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 (2 personas a 31 de diciembre de 2020).

### 14.3 Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.21	31.12.20
Arrendamientos y cánones	278.045	32.852
Reparaciones y conservación	1.145.975	644.713
Servicios de profesionales independientes	10.123.704	6.432.907
Transportes	4.854	2.389
Primas de seguros	511.125	300.228
Servicios bancarios y similares	83.634	27.314
Publicidad y comercialización	1.552.172	753.556
Suministros	81.645	42.488
Otros servicios exteriores	1.133.380	980.635
<b>Total</b>	<b>14.914.534</b>	<b>9.217.082</b>

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, entre otros gastos (véase Nota 10), las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros ingresos de intermediarios y gastos de tasaciones y valoraciones con relación a las ventas intermediadas por los mismos, en relación a los activos gestionados del contrato de Servicing, y cuyo importe asciende a 3.494 miles de euros (2.379 miles de euros en 2020) (Notas 1 y 14.1).

## 15. Otra información

### 15.1 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 2021	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	37	49
Ratio de operaciones pagadas	40	50
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	34
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	28.010	10.907
Total pagos pendientes	6.551	998

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores", "Acreedores comerciales y otras cuentas a

pagar – Proveedores, empresas del Grupo y asociadas” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2021 y de 31 de diciembre de 2020, de acuerdo a la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

## **15.2 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 2021 y el 31 de diciembre de 2020 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 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 2021 los Administradores de la Sociedad, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (dos personas) (Nota 4.15), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administradores por importe de 3.101 miles de euros, no habiendo habido pagos por otros conceptos (1.809 y 13 miles de euros por otras retribuciones a 31 de diciembre de 2020). 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 3.804 miles de euros (1.157 miles de euros en 2020) en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados (véanse Notas 10 y 14).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 12.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste asciende a 251.178 euros (110.927 euros en 2020).

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 2021 y 2020, 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					
		31.12.2021			31.12.2020		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.19)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2021	31.12.2020						
6	7	1.900	1.383	3.283	1.673	270	1.943

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.

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad es garante de las demás Sociedades del Grupo en diversos préstamos y líneas de crédito, tanto individual como conjuntamente con alguna de sus participadas, según se detalla a continuación, agrupadas por entidades de crédito:

Entidad de crédito	Euros	
	Límite concedido	Importe dispuesto
Banco Santander, S.A.	10.042.000	16.399
Banco de Sabadell, S.A.	32.037.500	32.037.500
Kutxabank/Cajasur	40.638.468	9.097.287
BBVA	22.000.000	5.904.857
CaixaBank	39.416.260	19.534.587
Bankinter, S.A.	12.458.465	8.661.117
Sareb	77.431.878	76.727.291
<b>Total</b>	<b>234.024.571</b>	<b>151.979.038</b>

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene prestados avales por valor de 121.280 miles de euros (157.106 miles de euros en 2020) conjuntamente con el resto de sociedades del Grupo, de los que 50.536 miles de euros (37.079 miles de euros en 2020) se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos Ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones.

#### **15.4 Honorarios de auditoría**

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas individuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han ascendido a 40 miles de euros (15 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 74 miles de euros (45 miles de euros en el ejercicio 2020).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por 240 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (28 miles de euros durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2020).

#### **16. Información relativa a los impactos del COVID-19**

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

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

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

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

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

Sin embargo, los riesgos aún no se han disipado totalmente: la posibilidad de que aparezcan nuevas variantes más mortales, contagiosas o que eludan la inmunidad que han proporcionado las vacunas sigue estando presente, y los interrogantes económicos a corto y medio plazo, como la solvencia de las empresas más afectadas por la pandemia, la inflación o la posibilidad de subidas de los tipos de interés, podrían comprometer la reactivación económica. Independientemente de la situación de los mercados a causa de la globalización de estos, la demanda de vivienda se ha mantenido en valores altos y la consecuencia para las operaciones de la Sociedad ha sido un incremento de las cifras de negocio, cuyas ventas se han situado este año en máximos históricos, habiendo logrado a cierre del ejercicio un cumplimiento del 95% respecto a lo establecido en el Business, aún más relevante teniendo en cuenta lo ambicioso del objetivo para 2021, año en el que la compañía ha alcanzado su Run-Rate o velocidad de crucero de entregas de viviendas.

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

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

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

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

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

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

- ✓ **De contención,** donde en la fase de mayor tranquilidad se pudo incorporar el 80% de la plantilla en todas las oficinas, medida implantada según recomendación de la Organización Mundial de la Salud y atendiendo a la distancia de seguridad mamparas de protección y seguridad, además de habilitar zonas comunes (cocinas y salas de reuniones) reforzando en este caso la limpieza y desinfección, limitando horarios y aforos.

- ✓ **De desescalada**, para la incorporación escalonada de los trabajadores a las oficinas mediante un sistema de turnos que asegurara el cumplimiento de las medidas de seguridad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Se han firmado Nuevos Acuerdos Marco con Fabricantes, junto a los ya existentes, y se han mantenido reuniones con cada uno de ellos con el fin de asegurar el suministro y el precio de sus materiales en todas nuestras promociones.
- ✓ En este ejercicio se ha comenzado a realizar una evaluación y planificación de suministros, en previsión de una posible escasez y encarecimiento de materias primas y materiales, monitorizando precios y llevando a cabo un replanteamiento de materiales conforme a la situación.

- ✓ Se han comenzado a evaluar nuevas tecnologías en obra, estudiando métodos alternativos de construcción e industrialización que disminuyan la dependencia a ciertas materias primas en riesgo de desabastecimiento o inflación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al margen de lo anterior, consideramos que esta situación no ha impactado de una forma material en los resultados de la línea de negocio, que han sido muy positivos a nivel de cumplimiento: a 31 de diciembre se ha superado en un 11% el presupuesto de ventas anual acordado y en un 6% la cifra de

saneamiento de activos propuesta. Además, hemos cumplido todos los planes de acción puestos en marcha, manifestando nuestro cliente la eficacia de las medidas implantadas y su satisfacción por los resultados obtenidos.

En julio de 2021 se notificó la finalización del contrato que se mantenía con Kutxabank a partir de mayo de 2022 por causas ajenas a la situación provocada por el COVID o a la propia forma en que se prestaba el servicio, derivado de un proceso competitivo realizado por la entidad financiera en el que se valoraron los fees del servicio. Desde que se produjera esta notificación, hemos estado trabajando en el plan de migración para cumplir nuestras obligaciones contractuales con la entidad y mitigar el riesgo reputacional o de potencial pérdida de imagen de la compañía, a fin de organizar, planificar y verificar que las responsabilidades obligadas del proceso de migración se cumplen objetivamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pese a que la demanda de vivienda de obra nueva en España se ha incrementado en un 26% con respecto al periodo anterior (enero-septiembre 2020 a enero-septiembre 2021), incremento que se ha llevado asociado un aumento del índice de precios de vivienda, hay gran cantidad de stock acumulado sin vender, aproximadamente 450.000 unidades, provenientes en su mayor parte del anterior ciclo inmobiliario, que el mercado continúa absorbiendo lentamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **17. Hechos posteriores**

Está previsto que durante el ejercicio 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad apruebe la distribución de un dividendo en efectivo con cargo a reservas de 50 millones de euros, aproximadamente, por cada acción con derecho a percibirlo, pudiendo ser incrementado dicho importe a lo largo del propio ejercicio.

Entre el 1 de enero del 2022 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, 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
			31/12/21	31/12/20		
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 Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	Madrid	Alquiler	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.
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	Promoción	60%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	Promoción	99,313%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Bulwin Investments, S.A.U.	Madrid	Alquiler	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	-
Quabit SUP-R6, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Quality Homes, S.L.U.	-
Quabit Finance, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Finance Assets, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance, S.A.U.	-
Quabit Gregal, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Poniente, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Siroco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Terral, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Mistral, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Cierzo, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Tramontana, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Quabit Aneto, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Finance Assets, S.L.U.	-
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-

Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Moncloa, S.L.U.						-
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Málaga, S.L.U.						-
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Almanzor, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Teide, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Peñalara, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit, S.L.U.	-
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Bonaire, S.L.					Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Meltonever Project, S.L.U.	Madrid	Promoción	66,2%	-	Quabit Alovera, S.L.U.	-
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Alovera, S.L.U.	-
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Global quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Panglao Invenments, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Veleta, S.L.U.					Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-
Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
B2R PROPTECH, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Style Living Gestión, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Neinor Homes, S.A.	-

Quabit Construcción, S.A.	Madrid Guadalajara	Promoción Construcción	100% 82,95%	- -	Neinor Homes, S.A. 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
			31/12/21	31/12/20		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	Promoción	33,33%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	Construcción	50%	-	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	-
Nicrent Residencial, S.L.	Barcelona	Gestión	50%	-	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 2021 (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	-	58.500	-	20.075	967	314.633
Rental Homes PropCo, S.L.U.	301	-	59	(82)	(3.868)	1.100	(2.490)
Neinor Rental OpCo, S.L.U.	880	-	170	(68)	1	-	983
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(1.425)	(554)	2.500	1.371
Neinor Works, S.L.U.	6	-	635	-	307	-	948
Promociones Neinor 5, S.L.U.	5.649	593	619	(467)	(443)	-	5.951
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(67.495)	(2.063)	1.060	490.038
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	122.157	-	62.403	23	343.564
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	2.963	1.881	640	(60)	(588)	-	4.836
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	862	443	-	1.583
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(268)	5	103	453
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	3	-	315	(9.457)	(5)	-	(9.144)
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	173	(6.429)	(311)	2.593	(45)
Bulwin Investments, S.A.U.	60	-	(1)	(2)	(1)	-	56
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	660	-	123	(512)	(42)	-	229
Quabit Quality Homes, S.L.U.	21.623	27.747	(18)	(24.329)	(9.110)	-	15.913
Quabit Premier, S.L.U.	2.892	-	2.358	(37)	(9)	-	5.204
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	6.853	2.626	52	(1.082)	(142)	-	8.307
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	479	1.639	(17)	(909)	(41)	-	1.151
Quabit Casares, S.L.U.	4.420	4.565	18	(3.365)	(1.484)	-	4.154
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	620	1.851	(1)	(2.101)	(1.203)	-	(834)
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	219	648	(3)	(897)	(2)	203	168

Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	527	1.571	9	(1.935)	(887)	354	(361)
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	426	1.268	(4)	(1.282)	(344)	-	64
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	189	554	(3)	(356)	(349)	-	35
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	1.063	3.180	(5)	(2.840)	(2)	-	1.396
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	1.009	3.020	(5)	(773)	(2.778)	-	473
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	1.354	4.052	(6)	(175)	(42)	-	5.183
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	302	897	(4)	(1.468)	(1.257)	-	(1.530)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	-	(374)	-	2.506
Quabit SUP-R6, S.L.U.	1.037	3.101	(5)	(929)	(928)	-	2.276
Quabit Finance, S.A.U.	60	-	(2)	(1.592)	(13.125)	-	(14.659)
Quabit Finance Assets, S.L.U.	253	750	(2)	(2.512)	(11.547)	-	(13.058)
Quabit Gregal, S.L.U.	141	413	(1)	(245)	(244)	-	64
Quabit Poniente, S.L.U.	228	675	(2)	(231)	(667)	-	3
Quabit Siroco, S.L.U.	590	1.763	(2)	(704)	(1.385)	-	262
Quabit Terral, S.L.U.	3	-	-	(312)	(344)	-	(653)
Quabit Mistral, S.L.U.	368	1.095	(2)	(162)	(277)	-	1.022
Quabit Cierzo, S.L.U.	3	-	-	(200)	(5.470)	-	(5.667)
Quabit Tramontana, S.L.U.	3	-	-	(607)	(415)	-	(1.019)
Quabit Aneto, S.L.U.	430	1.288	(7)	(357)	(153)	-	1.201
Global Quabit, S.L.U.	13.474	9.434	(38)	(3.412)	(14.562)	357	5.253
Quabit Alcarria, S.L.U.	1.030	-	940	-	(74)	10	1.906
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	3.030	-	62	(1.405)	(115)	41	1.613
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	2.359	1.811	(4)	(654)	3.361	57	6.930
Quabit Moncloa, S.L.U.	80	-	(1)	(3)	(1)	-	75
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	151	-	(2.449)	36	(132)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	1.678	-	(4)	(528)	(3.029)	19	(1.864)
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	(3)	(178)	4.325	31	6.405
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.205	-	(130)	38	3.365
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	210	622	468	-	146	15	1.461
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	205	605	(4)	(97)	939	14	1.662
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	89	257	(3)	(245)	(1.389)	8	(1.283)
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	27	71	(3)	(2)	(1)	-	92
Global Quabit Málaga, S.L.U.	144	424	(4)	(1.119)	(1)	699	143
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	(4)	(284)	(912)	17	(220)
Global Quabit Norte, S.L.U.	498	-	653	-	10	9	1.170
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	663	-	1.647	-	1.008	11	3.329
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	(2)	(109)	(264)	9	150
Quabit Almanzor, S.L.U.	123	360	(2)	(261)	(1.332)	7	(1.105)
Quabit Teide, S.L.U.	108	315	(2)	(169)	128	5	385
Quabit Peñalara, S.L.U.	284	844	(2)	(422)	(757)	19	(34)
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	9.824	29.438	(32)	(7.835)	(26.486)	466	5.375

Quabit Alovera, S.L.U.	5.211	15.625	(17)	(3.059)	(19.887)	53	(2.074)
Quabit Bonaire, S.L.	3	-	5	(26)	(5)	2	(21)
Meltonever Project, S.L.U.	-	-	-	-	(2)	1.336	1.334
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	1.785	5.343	(11)	(5.337)	28	203	2.011
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	1.569	4.694	275	(4.852)	(1.495)	209	400
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	3.243	4.784	(11)	(489)	(23.965)	-	(16.438)
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	104	304	(1)	(465)	(2.033)	162	(1.929)
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	288	855	(2)	(169)	(337)	-	635
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	500	1.443	(2)	(1.139)	(6.766)	-	(5.964)
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	3	-	(1)	(3)	(1)	4	2
Quabit Palmaces, S.L.U.	277	828	(2)	(247)	(951)	-	(95)
Quabit El Vado, S.L.U.	325	965	(3)	(724)	(5.896)	-	(5.333)
Panglao Invements, S.L.U.	3	-	-	(1.087)	(2.818)	1.087	(2.815)
Quabit Veleta, S.L.U.	677	2.022	651	-	-	(269)	3.081
Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.	3	-	(1)	(1)	(1)	2	2
B2R PROPTECH, S.L.U.	10	-	(1)	-	(1)	-	8
Style Living Gestión, S.L.U.	3	-	-	(45)	(1)	50	7
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	2.511	-	969	-	4.977
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	7.500	-	(26)	(3.087)	-	-	4.387
Landscape Corsan, S.L.	12	-	49	(50)	-	-	11
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	600	-	117	(64.789)	(6)	-	(64.078)
Masía de Montesano, S.L.	2.520	-	-	(715)	(11)	-	1.794
Alboraya Marina Nova, S.L.	60	-	-	(33)	-	-	27
Nicrent Residencial, S.L.	63	11.940	-	-	(3)	-	12.000

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2020 (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	-	34.080	-	24.420	998	294.589
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(55)	(27)	-	278
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(74)	6	-	982
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(998)	(427)	2.500	1.925
Neinor Works, S.L.U.	6	-	339	(18)	314	-	641
Promociones Neinor 5, S.L.U.	5.649	593	619	(280)	(187)	-	6.394
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(62.584)	(4.911)	1.089	492.130
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	78.785	-	43.372	23	281.161
Renta Garantizada, S.A.	60	-	137	580	364	-	1.141

## **INFORME DE GESTIÓN**

### **Del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

#### **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 el notario 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.

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

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

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

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

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



con una duración de 7 años.

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

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

D) Línea de negocio "Legacy":

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En la actualidad, en el modelo se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIIF, prevención de la responsabilidad penal, prevención de Ciberseguridad, el RDL 5/2018 en materia de protección de datos, PBC/FT, LSC, recomendaciones de Buen Gobierno, Orden EHA/3050/2004 sobre Operaciones Vinculadas, Circular 3/2015 de la CNMV.

El cuadro de mando del modelo integra:

- Los procesos y procedimientos que afectan a un entorno de cumplimiento normativo u operacional
- Los controles asignados a cada riesgo y cada entorno
- Qué riesgos mitiga o elimina cada control, a qué procesos afecta

- Quién es el responsable de cada control, de su supervisión y cuándo se reporta

La dirección de GRC, 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)).

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

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha registrado unos ingresos de 51.174 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.566.237 miles de euros, el patrimonio neto a 854.503 miles de euros y el pasivo a corto plazo a 413.461 miles de euros.

### **Cifra de Ingresos y Margen Bruto**

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.1Bn€ de activos gestionados (16.327 miles de euros, 67%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 160M€ (7.633 miles de euros, 31%), y otros ingresos (433 miles de euros, 2%).

### **Resultado del Ejercicio**

El resultado del ejercicio 2021 ha alcanzado 6.386 miles de euros.

### **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2021 alcanza 711.734 miles de euros que, comparado con 370.317 miles de euros al 31 de diciembre de 2020, supone un incremento de 341.417 miles de euros.

El pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 alcanza 413.461 miles de euros que, comparando con 346.970 miles de euros al 31 de diciembre de 2020, representa un incremento de 66.491 miles de euros.

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

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo 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 2021 el número medio de personas empleadas por la sociedad ha sido de 97. La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al cierre del ejercicio es la siguiente:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	51	46	97	29	34	63
Titulados medios	27	13	40	23	9	32
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>59</b>	<b>137</b>	<b>52</b>	<b>43</b>	<b>95</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 2021 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo.

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

El Grupo sigue en conversaciones con entidades financieras para conseguir una posible refinanciación y/o emisión de bonos para continuar con sus sólidos resultados financieros y posición de tesorería.

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

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

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

	<b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	37	49
Ratio de operaciones pagadas	40	50
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	34
	<b>Miles de euros</b>	<b>Miles de euros</b>
Total pagos realizados	28.010	10.907
Total pagos pendientes	6.551	998

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2021 y de 31 de diciembre de 2020, de acuerdo a la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días, 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 2021 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 2022**

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

### ***Línea de negocio "Development"***

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2021, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas, capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuyo fecha de fin de obra está prevista para 2022, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

### ***Línea de negocio "Rental"***

- Gestionar y construir 3.500 viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el 2021 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 unidades.

### ***Línea de negocio "Servicing"***

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

### ***Línea de negocio "Legacy"***

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

## **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**

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad está compuesto por 79.988.642 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2021 figuran acciones propias en el balance por un importe de 40.205 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2021 sería de 3.622.669 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 11,09 euros.