

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de
2019, elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Neinor Homes, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Neinor Homes, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de Octubre y desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Alicia Izaga

24 de julio de 2019

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30.06.19	31.12.18 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30.06.19	31.12.18 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Activos intangibles		1.567	1.681	Capital social		790.050	790.050
Activos por derecho de uso	2.2 y 11	3.870	-	Prima de emisión		39.247	39.247
Inmovilizado material	6	7.467	7.676	Reserva legal		3.363	2.192
Inversiones inmobiliarias		498	990	Reservas de la Sociedad Dominante		54.376	42.820
Activos financieros no corrientes	9.4	5.763	1.062	Acciones propias		(23.342)	(3.902)
Activos por impuesto diferido	12	22.263	22.263	Otras reservas		2.114	1.405
Total activo no corriente		41.428	33.672	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(110.884)	(145.133)
				Beneficios / (Pérdidas) consolidadas del ejercicio		10.408	45.991
				Total patrimonio neto	9	765.332	772.670
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito	11	21.551	-
				Otros pasivos financieros		3.160	18
				Pasivos por impuestos diferidos	12	87	87
				Total pasivo no corriente		24.798	105
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	7	1.265.466	1.229.719	Provisiones	10	10.273	13.029
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	24.707	28.354	Deudas con entidades de crédito	11 y 14	333.735	380.529
Activos financieros corrientes		10	7	Otros pasivos financieros	2.2 y 11	880	18
Administraciones Públicas deudoras	12	11.387	12.122	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	7	133.279	114.236
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		75.749	113.760	Administraciones Públicas acreedoras	12	29.937	33.029
				Otros pasivos corrientes	7	120.513	104.018
Total activo corriente		1.377.319	1.383.962	Total pasivo corriente		628.617	644.859
TOTAL ACTIVO		1.418.747	1.417.634	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.418.747	1.417.634

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.19	30.06.18 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	13	161.815	77.720
Coste de las ventas	13	(111.195)	(51.072)
Gastos de personal	13	(12.209)	(10.566)
Dotación a la amortización	6	(2.106)	(456)
Servicios exteriores	13	(14.322)	(18.698)
Variación de las provisiones de tráfico	13	(2.146)	-
Otros ingresos de explotación		143	1.140
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(142)	(90)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		19.838	(2.022)
Ingresos financieros		8	7
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	11 y 14	(4.737)	(5.345)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		15.109	(7.360)
Impuesto sobre las ganancias	12	(4.701)	(2.803)
RESULTADO DEL EJERCICIO		10.408	(10.163)
Beneficio / (Pérdida) por acción (en euros):			
Básica	9	0,123	(0,129)
Diluida	9	0,123	(0,129)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.19	30.06.18 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS		10.408	(10.163)
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	-
PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		10.408	(10.163)
a) Atribuidos a la entidad dominante		10.408	(10.163)
b) Atribuidos a socios externos		-	-

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Valores propios	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado neto del ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (*)	790.050	39.247	2.066	38.385	(4.126)	667	(117.937)	(25.934)	722.418
Aplicación del resultado del ejercicio:									
A reservas	-	-	126	1.136	-	-	(27.196)	25.934	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(10.163)	(10.163)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(407)	346	-	-	-	(61)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	2.010	-	43	-	-	2.053
Saldos al 30 de junio de 2018	790.050	39.247	2.192	41.124	(3.780)	710	(145.133)	(10.163)	714.247
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	56.154	56.154
Operaciones con acciones propias	-	-	-	407	(569)	-	-	-	(162)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	1.289	447	695	-	-	2.431
Saldos al 31 de diciembre de 2018	790.050	39.247	2.192	42.820	(3.902)	1.405	(145.133)	45.991	772.670
Aplicación del resultado del ejercicio:									
A reservas	-	-	1.171	10.537	-	-	34.283	(45.991)	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	10.408	10.408
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(19.440)	-	-	-	(19.440)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	1.019	-	709	(34)	-	1.694
Saldos al 30 de junio de 2019	790.050	39.247	3.363	54.376	(23.342)	2.114	(110.884)	10.408	765.332

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.19	30.06.18 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		15.109	(7.360)
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	6	2.106	456
Variación de otras provisiones	6, 7 y 10	(1.052)	2.284
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		97	90
Gastos financieros		4.737	5.345
Ingresos financieros		(8)	(7)
Plan de incentivos	9	2.719	2.053
		23.708	2.861
Variación de capital circulante:			
Existencias	7	(37.446)	(151.051)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	8	4.404	12.382
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		12.463	71.808
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		16.495	33.348
Pago impuesto sobre las ganancias		(1.168)	-
		18.456	(30.652)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)			
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de activos intangibles y tangibles		(1.017)	(4.764)
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias	6	354	300
Pagos por otras inversiones financieras a largo plazo	2.9	(5.405)	(95)
		(6.068)	(4.559)
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)			
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de deuda con entidades de crédito	11	46.472	69.126
Amortización de deudas con entidades de crédito	11	(93.266)	(45.988)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	11 y 14	(4.691)	(5.338)
Operaciones con acciones propias		1.086	(61)
		(50.399)	17.739
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)			
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		113.760	76.822
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		75.749	59.350

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad Dominante

La Sociedad Neinor Homes, S.A., 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 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 (Vizcaya), y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página "web": 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 Dominante 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 la 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., 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 transfirió 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 servicios de comercialización y gestión urbanística de suelos. Este contrato, que opera en condición de exclusividad, tendrá una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. El contrato podrá ser objeto de cancelación anticipada en una serie de supuestos ligados al cambio de control del adjudicatario del contrato a un competidor del Grupo Kutxabank, negligencia en la prestación del servicio o interrupción de los mismos durante más de 7 días, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, en caso de pérdida de control del Grupo Kutxabank de entidades adscritas al ámbito del presente contrato, existe opción de cancelación anticipada, si bien se regula la correspondiente indemnización por cancelación. Durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Grupo 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 del Grupo 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 30 de junio de 2019 ascienden a 50 miles de euros no figuren registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado adjunto (5 miles de euros al 30 de junio de 2018), no recogiendo asimismo en los estados financieros semestrales adjuntos los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dicho saldo.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, 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 esta no fuera objeto de cancelación anticipada.

Neinor Homes forma parte del Ibex Small Cap, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas de pequeña capitalización de las cuatro bolsas españolas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 3 de abril de 2019.

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2. Bases de presentación de los estados semestrales resumidos consolidados

2.1 Bases de presentación

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 2018 del Grupo fueron formuladas con fecha 27 de febrero de 2019 por los Administradores de la Sociedad Dominante 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 2018, 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.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 24 de julio de 2019, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Durante el ejercicio 2019 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados:

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 <i>Arrendamientos</i> (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de arrendamientos (Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas)	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 <i>Características de cancelación anticipada con compensación negativa</i> (publicada en octubre de 2017).	Permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 <i>Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos</i> (publicada en octubre de 2017)	Clarifica la aplicación de NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia	1 de enero de 2019
<i>Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017</i> (publicada en diciembre de 2017)	Modificaciones de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 <i>Modificación, reducción o liquidación de un plan</i> (publicada en febrero de 2018)	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida	1 de enero de 2019
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamientos fiscales</i> (publicada en junio de 2017)	Clarificación sobre cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019

NIIF 16

La NIIF 16 entró en vigor el 1 de enero de 2019 sustituyendo a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central de la NIIF 16 radica en que se establece un modelo contable único para los arrendatarios, que incluye en balance todos los arrendamientos, con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros (incluye amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo). La NIC 17 no requiere el reconocimiento de ningún activo o pasivo por el derecho de uso para pagos futuros por estos arrendamientos; en cambio, esta información se revelaba como compromisos de arrendamiento operativo.

El impacto de esta nueva norma se encuentra ya registrado a 30 de junio de 2019, habiéndose contemplado durante la implementación de la misma los siguientes aspectos:

- El Grupo ha identificado todos los contratos que al cierre del ejercicio en curso no fueron calificados de "bajo valor" (tomándose como referencia el valor dado por las NIIF, 5.000

dólares), centrando el análisis en aquéllos de los que se pueda desprender el derecho a controlar un activo. Siguiendo el criterio de coste / beneficio permitido por las NIIF, o enfoque simplificado a efectos prácticos, los arrendamientos de bajo valor o de corto plazo (con duración igual o menos a 12 meses desde la fecha de inicio) el Grupo los registra aplicando el criterio contable aplicado hasta la fecha, como gasto y de forma lineal a lo largo del periodo de arrendamiento, ascendiendo el importe de los mismos a 30 de junio de 2019 a 124 miles de euros.

- En relación a los contratos identificados, se ha analizado que cumplan con los requisitos establecidos por la norma para que puedan ser reconocidos como arrendamientos, esto es:
 - a) Que exista un activo identificado (ya sea individualizado o una "porción distintiva" del mismo) sobre el cual, y de acuerdo a las cláusulas del contrato, se tiene el derecho a dirigir el uso de este.
 - b) Que derivado del uso de este activo, se tenga el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo y durante el periodo de arrendamiento.
- Los arrendamientos afectos a esta nueva norma hacen referencia, principalmente, tanto a su sede social, como delegaciones (Bilbao, Barcelona, Madrid, Córdoba, Valencia y Málaga) como a las oficinas de venta de viviendas ("Neinor Store" y casetas de venta). El impacto asociado a los derechos de uso de estos activos se ha realizado individualmente, sin separar, dada su poca significatividad, aquellos conceptos adicionales de servicio no relacionados con el arrendamiento y sin considerarse, por tanto, que cabría haber realizado la agrupación de los mismos en una cartera si reúnen características similares, tal y como permite la norma. No existen pagos variables que dependan del desempeño. Por otro lado, y en relación al reconocimiento inicial de este activo, no se han producido costes directos incurridos ni se prevén costes de desmantelamiento / rehabilitación que deban ser objeto de consideración.
- Para el reconocimiento inicial del pasivo se han considerado tanto los pagos fijos (deducidos en su caso incentivos del arrendador) como los variables que dependan de un índice (IPC, principalmente), no habiéndose identificado para este cálculo pagos opcionales u otros desembolsos a realizar al final del contrato. La suma de estos se descuenta considerando el tipo de interés incremental de los préstamos del Grupo, tal y como prevé la norma, dada la dificultad existente en la determinación del tipo de interés implícito de los arrendamientos. En cuanto al tipo de descuento, se ha empleado una tasa homogénea del 2%, dado que los activos arrendados no difieren significativamente en cuanto a su naturaleza, se encuentran localizados en España y los plazos de los contratos son similares.
- A efectos del reconocimiento de esta nueva norma contable, el Grupo ha registrado el impacto aplicando el método retrospectivo modificado, evitando el cálculo retrospectivo total de estos saldos y modificación de información comparativa. A 1 de enero de 2019 el activo por derechos de uso, equivalente al pasivo por arrendamiento, el importe ascendía a unos 4.377 miles de euros, con vencimientos desde 2019 hasta 2027. A 30 de junio de 2019 el valor neto contable de este activo por derecho de uso asciende a 3.870 miles de euros (Nota 11) registrado en el activo no corriente del balance consolidado adjunto.

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2019

A la fecha de formulación de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque la fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la Niif 3 <i>Definición de negocios</i>	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 <i>Definiciones de "materialidad"</i>	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020
NIIF 17 <i>Contratos de seguros</i> (publicada en mayo de 2017)	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Reemplazará a la NIIF 4	1 de enero de 2021

2.3 Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por Impuesto sobre Sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo, y considerando el Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A. de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 12).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo (Notas 7).
3. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
5. El cálculo de provisiones.
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
7. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

2.4 Activos y pasivos contingentes

En la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2019 no se han producido cambios significativos en dicha materia.

Al 30 de junio de 2019, el Grupo tiene prestados avales por valor de 178.979 miles de euros (148.035 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), de los que 43.412 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (35.382 a 31 de diciembre de 2018) y 135.567 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (112.653 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2019 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 35.976 miles de euros (34.486 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Asimismo, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance consolidado resumido incluye al 30 de junio de 2019 un importe de 26.958 miles de euros (22.759 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

Ni a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción (Nota 7) se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 34.896 miles de euros a 30 de junio de 2019 (40.698 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), que difiere de los importes anticipados (Nota 7) como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

A 30 de junio de 2019 se ha registrado el impacto de la aplicación de la Niff 16 (Nota 2.2) en los presentes estados financieros semestrales, por este motivo se encuentra registrado bajo el epígrafe "Derecho de uso" un importe de 3.870 miles de euros, con su contrapartida en los epígrafes "Otros pasivos financieros" a largo y corto plazo, por un importe de 812 y 3.146 miles de euros respectivamente, adicionalmente se ha registrado un gasto de amortización asociado a este derecho de uso por un importe de 754 miles de euros y el correspondiente gasto financiero por un importe de 38 miles de euros.

Adicionalmente, se ha producido una reclasificación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada resumida adjunta para facilitar la comprensión de las cifras contenidas en los epígrafes "Coste de ventas" y "Variación de las provisiones de tráfico", en este sentido se ha procedido a reclasificar la aplicación de los deterioros asociados a los activos inmobiliarios vendidos al epígrafe coste de ventas. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada resumida correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018 incluida a efectos comparativos en las cuentas anuales consolidadas adjuntas difiere de la incluida en los estados financieros semestrales de dicho ejercicio aprobados por la Junta General de fecha 23 de julio de 2018 en la reclasificación comentada anteriormente por un importe de 6.236 miles de euros.

2.6 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

2.7 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

2.8 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2018.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado 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.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, en el estado de flujos de efectivo no se muestra la amortización del préstamo con J.P. Morgan por un importe de 75 millones de euros y la posterior concesión del préstamo por la entidad financiera Deutsche Bank por el mismo importe debido a que esta amortización se ha producido directamente entre las dos entidades financieras, sin intervenir el Grupo en esta operación.

2.10 Hechos posteriores

A la fecha de aprobación de estos estados financieros semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior adicional relevante.

3. Cambios en la composición del Grupo

Los principios de consolidación utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son consistentes con los utilizados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes.

4. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 no se han aprobado repartos de dividendos.

5. Información por segmentos

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos, no habiendo habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2019 y 2018 son las siguientes:

Miles de euros								
	Legacy		Development		Gestión de activos – Servicing y Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.19	30.06.18	30.06.19	30.06.18	30.06.19	30.06.18	30.06.19	30.06.18
Ingresos: Ventas externas	10.451	20.640	136.084	41.944	15.280	15.136	161.815	77.720
Total ingresos	10.451	20.640	136.084	41.944	15.280	15.136	161.815	77.720

- (*) Incluye bajo el segmento "legacy" un importe de 33 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (55 miles de euros en el ejercicio 2018) correspondiente a los ingresos percibidos por los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias firmados con terceros (véase Nota 9).

	Miles de euros							
	Legacy		Development		Gestión de activos – Servicing y Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.19	30.06.18	30.06.19	30.06.18	30.06.19	30.06.18	30.06.19	30.06.18
Resultados:								
Ventas externas (**)	10.451	20.640	136.084	41.944	15.280	15.136	161.815	77.720
Coste de las ventas	(20.071)	(26.944)	(96.196)	(30.384)	-	-	(116.267)	(51.072)
Aplicación deterioro de existencias vendidas	5.072	6.256	-	-	-	-	5.072	6.256
Resultado bruto del segmento	(4.548)	(48)	39.888	11.560	15.280	15.136	50.620	26.648
Gastos de personal	(122)	(212)	(6.804)	(5.474)	(2.564)	(2.827)	(9.490)	(8.513)
Gastos de personal – Plan de incentivos (Notas 9 y 15)	-	-	(2.719)	(2.053)	-	-	(2.719)	(2.053)
Servicios exteriores (***)	(1.669)	(3.157)	(9.870)	(11.886)	(2.783)	(3.657)	(14.322)	(18.700)
Variación de las provisiones de tráfico Otros	(1.735)	-	(413)	-	2	-	(2.146)	-
Otros ingresos de explotación	-	989	143	151	-	-	143	1.140
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	(142)	(90)	-	-	-	-	(142)	(90)
EBITDA	(8.216)	(2.518)	20.225	(7.702)	9.935	8.652	21.944	(1.568)
Resultado neto financiero y otros	-	-	(4.729)	(5.338)	-	-	(4.729)	(5.338)
Amortización	(12)	(456)	(1.593)	-	(501)	-	(2.106)	(456)
Resultado antes de impuestos	(8.228)	(2.974)	13.903	(13.040)	9.434	8.652	15.109	(7.362)
Gastos de personal – Plan de incentivos (Nota 9)	-	-	2.719	2.010	-	-	2.719	2.010
Servicios exteriores (Nota 13.d)	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto financiero y otros	-	-	4.729	5.338	-	-	4.729	5.338
Amortización	12	456	1.593	-	501	-	2.106	456
Ajuste provisión Niif 9	-	-	-	368	-	2	-	370
EBITDA AJUSTADO (*)	(8.216)	(2.518)	22.944	(5.324)	9.935	8.654	24.663	812

- (*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección del Grupo y que no considera en su cálculo, principalmente, los gastos de personal asociados al plan de incentivos asumidos por Neinor Holdings, S.L.U.
- (**) Incluye un importe de 33 miles de euros al 30 de junio de 2019 (55 miles de euros al 30 de junio de 2018) correspondiente a los ingresos percibidos por los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias firmados con terceros.
- (***) Incluye la provisión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para la totalidad de la cartera propiedad del Grupo al 1 de enero, tanto al 30 de junio de 2019 como 2018.

Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18
Balance de situación:										
Activos no corrientes	498	990	9.020	5.023	-	-	31.910	27.659	41.428	33.672
Activos corrientes	25.700	43.010	1.265.365	1.217.438	10.505	9.754	75.749	113.760	1.377.319	1.383.962
Total activo	26.198	44.000	1.274.385	1.222.461	10.505	9.754	107.659	141.419	1.418.747	1.417.634
Deuda financiera (*)	-	-	333.735	380.529	-	-	-	-	333.735	380.529
Otros pasivos no corrientes	14	105	24.784	-	-	-	-	-	24.798	105
Otros pasivos corrientes	5.024	4.653	280.109	249.452	2.021	1.699	7.728	8.526	294.882	264.330
Total pasivo	5.038	4.758	638.628	629.981	2.021	1.699	7.728	8.526	653.415	644.964

(*) "Deudas con entidades de crédito" no corriente y corriente.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	6.942	2.268	9.210
Adiciones	586	83	669
Saldos al 30 de junio de 2019	7.528	2.351	9.879
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(436)	(508)	(944)
Dotaciones	(503)	(375)	(878)
Saldos al 30 de junio de 2019	(939)	(883)	(1.822)
Deterioro de valor			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(590)	-	(590)
Saldos al 30 de junio de 2019	(590)	-	(590)
Saldos netos al 30 de junio de 2019	5.999	1.468	7.467

Periodo terminado el 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	883	1.337	2.220
Adiciones	4.671	931	5.602
Traspaso desde existencias (Nota 7)	1.388	-	1.388
Saldos al 31 de diciembre de 2018	6.942	2.268	9.210
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(114)	(228)	(342)
Dotaciones	(322)	(280)	(602)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(436)	(508)	(944)
Deterioro de valor			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Traspaso desde existencias (Nota 7)	(590)	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(590)	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2018	5.916	1.760	7.676

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

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen elementos totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

7. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Terrenos y solares	496.034	565.301
Promociones en curso	689.220	588.251
Inmuebles terminados	81.089	81.234
Anticipos a proveedores	23.934	23.117
Menos - Pérdidas por deterioro (Notas 6 y 13.e)	(24.811)	(28.184)
	1.265.466	1.229.719

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 1.476 miles de euros (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 se activaron intereses financieros por importe de 1.872 miles de euros).

Las adiciones del ejercicio 2019 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la pre construcción por importe de 148 millones de euros (234 millones de euros en el ejercicio 2018). Durante el ejercicio 2018 se produjeron adicionalmente compras de terrenos por importe de 95 millones de euros.

Adicionalmente, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2019 recoge un importe de 37,2 millones de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de dos suelos, cuyo vencimiento se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización o en 3 años desde la fecha de firma del contrato, el menor (36,8 millones de euros 31 de diciembre de 2018).

Por otro lado, en el ejercicio 2019 el Grupo ha entregado principalmente una nueva promoción de development en Madrid (Atria Homes), una en Andalucía (Medina Homes), una en Cataluña (Aiguadolç Homes) y una en Gipuzkoa (Goiegi Homes), y tiene 61 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al 30 de junio de 2019.

Al 30 de junio de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiero consolidado intermedio adjunto con un coste neto de 1.240 millones de euros correspondientes a activos clasificados como "Development" los cuales incluyen anticipos concedidos por importe de 24 millones de euros (1.188 y 23 millones de euros a 31 de diciembre de 2018, respectivamente) y 25 millones de euros relativos a activos "Legacy" (43 millones de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2018).

Al 30 de junio de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 890 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 11).

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha firmado un acuerdo de financiación con Deutsche Bank por un importe de 75 millones de euros para amortizar el préstamo que mantenían con J.P Morgan por este mismo importe. En garantía de la devolución de esta financiación se ha establecido en favor de la prestamista una promesa de Hipoteca Inmobiliaria sobre diversos activos inmobiliarios de hasta 252 millones de euros de valor de mercado, habiéndose acordado con la entidad bancaria que el ratio Loan To Value no supere inicialmente el 35% (Nota 11).

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos de venta de solares.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por importe de 23.934 y 23.117 miles de euros, netos de deterioro, estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa, ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 118.702 y 102.138 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente de los balances de situación consolidados al 30 de junio de 2019 y 2018.

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso. El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, y 31 de diciembre de 2018, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31.12.2017	39.591
Dotaciones	1.856
Reversiones	(12.673)
Trasposos a Inmovilizado Material (Nota 6)	(590)
Saldo a 31.12.2018	28.184
Dotaciones	1.700
Reversiones	(5.073)
Saldo a 30.06.2019	24.811

A 31 de mayo de 2019 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por un experto independiente, quien ya realizó la valoración el ejercicio anterior. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a los activos Development propiedad del Grupo asciende a 1.770M€ (1.870M€ incluyendo el valor de anticipos de suelo); 1.769M€ y 1.873M€ a 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Durante el mes de junio de 2019, la valoración de dichos activos asciende a 1.772M€ (1.873M€ incluyendo el valor de anticipos de suelo) al haber capitalizado durante este periodo costes de existencias por importe de 26 millones de euros y bajas asociadas al valor de mercado de las ventas importe de 24M€.

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

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("development") y el valor neto contable de las mismas a 30 de junio de 2019 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	+1%	-1%	+1%	-1%	+5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(34.531)	35.392	29.790	(30.710)	149.556	(152.832)
Variación de valor neto contable (*)	(19)	23	23	(5)	4.415	(3.796)

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

Los modelos de valoración de Savills adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de crecimiento de precios y la expectativa es que siga inclinándose aún más dicha pendiente positiva. No obstante, el Grupo ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/ 5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería una reducción de 30.710 miles de euros y 152.832 miles de euros, y supondría un efecto de 5 y 3.796 miles de euros en el valor neto contable de los activos.

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Clientes y efectos comerciales a cobrar	11.874	11.971
Deudores Varios - Anticipos a acreedores	12.748	16.275
Deudores Varios - Prestación de servicios	217	231
Deterioro (Notas 13.5)	(132)	(123)
Total	24.707	28.354

El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" del cuadro anterior incluye fundamentalmente el importe pendiente de cobro correspondiente al contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. que asciende a 9.822 miles de euros (netos de la provisión por pérdida estimada) (9.498 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (Notas 13.1) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios por escrituraciones y gestión de impuestos de viviendas, así como de comercialización de promociones que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2019 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 12.748 miles de euros, importe que incluye 8.030 miles de euros de anticipos entregados a agentes de la propiedad inmobiliaria que han intervenido en la formalización de los contratos de compraventa pendientes de escrituración (16.275 y 9.020 miles de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2018).

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses, con carácter general, y no existen activos morosos que deban ser objeto de deterioro adicional al ya registrado al cierre del ejercicio.

La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 desde el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018. Existen diferencias muy relevantes con la norma anterior de reconocimiento y valoración de instrumentos financieros, siendo la única aplicable al Grupo la que guarda relación con el deterioro de valor de los activos financieros, ya que la NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada frente al modelo de NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo, la pérdida esperada se contabiliza junto a sus cambios en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, no siendo por tanto necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia. Asimismo, las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que determinen su baja de balance se contabilizarán como un cambio de estimado de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros para hacerlo posible con contrapartida en resultados.

El Grupo valora sus activos a coste amortizado, sin que la aplicación de NIIF 9 haya modificado dicha política, ya que el objetivo del modelo de negocio es mantenerlos con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales. El Grupo ha aplicado la NIIF 9 retroactivamente sin re-expresar la información comparativa. A este respecto, de acuerdo con el nuevo modelo de deterioro de pérdida esperada a 12 meses, el Grupo ha estimado que los activos financieros valorados a coste amortizado están sujetos a pérdida por deterioro de valor atendiendo a los hechos y circunstancias existentes según se indica a continuación (en miles de euros):

Concepto	Importe a 30/06/2019	Pérdida estimada a 12 meses (%) (*)	Pérdida estimada a 12 meses a 30/06/2019	Importe neto a 30/06/2019
Fianzas y depósitos	5.787	0%-3%	24	5.763
Anticipos a proveedores (Nota 7)	24.674	0%-3%	740	23.934
Clientes – servicing (Nota 8)	9.824	0,02%	2	9.822
Anticipos a acreedores (Nota 8)	13.147	3%	399	12.748
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	2.191	0%-3%	54	2.137
Tesorería	75.787	0%-0,06%	38	75.749
TOTAL	131.410		1.257	130.153

(*) La estimación se ha realizado tomando en consideración la calificación crediticia de las contrapartes, cuando existe la misma, emitida por agencias de reconocido prestigio. En la estimación de la pérdida esperada por los anticipos entregados a acreedores, se ha optado por recoger una provisión del 3% sobre el importe total de los anticipos entregados, al no disponer de dicha calificación pública individualizada; adicionalmente estos anticipos se encuentran garantizados (Nota 11).

Una reversión de 34 miles de euros ha sido registrada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La pérdida estimada por importe de 1.257 miles de euros se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del balance de situación financiera consolidado.

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 Dominante consideran que

el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

9. Capital y reservas

9.1 Capital social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto resumido al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.005.034 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.19		31.12.18	
	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)
Adar Capital Partners Ltd	28,68	226.586	28,68	226.586
Orion European Real Estate Fund V, SLP.	15,46	122.142	-	-
Bank Of Montreal	5,21	41.162	5,21	41.162
Invesco Limited	-	-	5,02	39.661
Julius Baer Group, Ltd	5,62	44.401	5,01	39.582
Kairos International Sicav	4,93	38.949	-	-
Ksac Europe Holdings, L.p.	4,20	33.182	4,20	33.182
Norges Bank	-	-	4,20	33.182
King Street Capital Management GP, L.L.C.	3,92	30.970	-	-
Portsea Asset Management Llp	-	-	3,27	25.835
Resto de Bolsa	31,98	252.658	44,41	350.860
Total	100,00	790.050	100,00	790.050

9.2 Beneficio/Pérdida por acción

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

De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	30.06.19	30.06.18
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	10.408	(10.163)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	84.654	78.771
Beneficio / (Pérdida) básica por acciones (euros)	0,123	(0,129)

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica 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.

9.3 Aportaciones de socios

Como consecuencia del proceso de admisión a cotización de la Sociedad Dominante y con el fin de reconocer la labor desempeñada por sus directivos, el Consejo de Administración de Neinor Holdings, S.L.U. acordó durante febrero de 2017 un plan de incentivos para el CEO y cinco miembros del equipo directivo del Grupo Neinor Homes, que incluye compensaciones fijas y variables pagaderas parcialmente en efectivo y el resto en acciones del propio Grupo ostentadas por Neinor Holdings, S.L.U.

Una parte de la compensación cuyo importe fue fijo devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad dominante (Exit bonus, fijo) en el ejercicio 2017, por un total de unos 14 millones de euros, aproximadamente, de los que 5,1 millones fueron pagaderos en efectivo en el momento de la salida a Bolsa y el resto en acciones a un precio establecido. La otra parte es variable, pagadera en acciones, por un importe máximo total de 13,5 millones de euros, en un número a determinar en función de la cotización en cada uno de los tres aniversarios siguientes a la oferta pública de adquisición inicial de acciones y cuyo devengo se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertos incrementos anuales en la cotización en el trimestre anterior a cada uno de los 3 aniversarios de la posible salida a bolsa, siendo la primera fecha de referencia la fecha de admisión a cotización en las Bolsas de Valores, sujeto en alguno de los casos a compromisos de tenencia mínimos y siendo posible el devengo de modo proporcional a las revalorizaciones de cotización obtenidas en determinadas circunstancias. No obstante, si en cualquier momento dentro de los tres años desde la posible salida a Bolsa el precio de las acciones experimentase un incremento del 152,09% con respecto al precio de salida a Bolsa (con ciertos ajustes), los beneficiarios tendrán derecho a percibir la totalidad de las acciones a las que podrían tener derecho bajo este plan de incentivos. En todo caso se establece que la remuneración les será entregada directamente por Neinor Holdings, S.L.U. Teniendo en cuenta que el pago de estos bonus fue concedido en su calidad de socio único en febrero de 2017 en el momento previo inmediato a su salida a cotización y que se diseñó conceptualmente para ser íntegramente asumido por Neinor Holdings, S.L.U. (Accionista Único de la Sociedad hasta su salida a Bolsa), el Grupo registró (la parte fija) y continua registrando (la parte variable) de acuerdo a su devengo la correspondiente aportación del accionista en el patrimonio neto consolidado con cargo a la cuenta de resultados en el epígrafe de gastos de personal, ascendiendo el importe registrado al 30 de junio de 2019 a 2.010 miles de euros (4.020 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Para el registro contable de la parte variable 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, ante la ausencia de un período razonable de cotización a considerar como referencia de la propia Sociedad dominante, estimó que el valor razonable de la citada parte variable asciende a 8,1 millones de euros aproximadamente.

En el primer aniversario, marzo de 2018, y atendiendo a la evolución de la cotización de la acción de Neinor Homes, S.A. en el trimestre precedente al primer aniversario, se devengó y pagó una retribución variable por importe total de 3.256 miles euros, que resultó pagadera mediante la entrega de acciones y efectivo para asumir los correspondientes impuestos, en los términos expuestos en el folleto de salida a Bolsa, siendo asumido su coste por Neinor Holdings, S.L.U. En relación al segundo aniversario no se ha producido ningún pago por esta retribución al no alcanzar los objetivos fijados.

9.4 Valores propios

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, el Grupo inició un programa de Autocartera a través del cual adquirió un total de 199.406 acciones propias hasta el 20 de septiembre de 2017. Con fecha 22 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante 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. ha firmado un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se compromete a adquirir a requerimiento de la Sociedad 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 conllevará su entrega física a Neinor Homes, S.A., se producirá con fecha 5 de octubre de 2020 y devenga un tipo de interés fijo del 3,25%. El contrato determina que el volumen diario de compras realizado por la entidad financiera no supera 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. ha constituido garantía por medio de la entrega de efectivo que asciende a 5 millones de euros, que se incrementará en función del nocional contratado y de la evolución del ratio Loan to Value (LTV). Al 30 de junio de 2019 Goldman Sachs International ha adquirido a requerimiento del Grupo 2.004.126

acciones por un importe de 21.551 miles de euros registradas con contrapartida en el epígrafe "Deuda con entidades de crédito" del pasivo no corriente del balance de situación resumido consolidado. Por otro lado, está previsto que se haga uso de este instrumento financiero para la compra de acciones propias, a través de un procedimiento de colocación acelerada, teniéndose como límite, en todo caso, el nocional establecido en el contrato.

A 30 de junio de 2019, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 2.151.943 (300.201 títulos a 31 de diciembre de 2018). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 11,05 euros a 30 de junio de 2019 (14,49 euros en 2018).

En los ejercicios 2019 y 2018 se han registrado en este apartado los devengos de los planes de incentivos aprobados en el ejercicio 2017 para unos 40 empleados clave del Grupo. Se corresponde con un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, 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 una posibilidad de sobrebonus hasta un 150%. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el incentivo que se le atribuya 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 durante un año para el CEO y para los miembros del Comité de Dirección, si bien se podrá producir la venta de acciones para llevar a cabo el pago de impuestos asociado a dicha remuneración. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo es asumido por el propio Grupo Neinor Homes, habiéndose devengado al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 un importe de 0 miles de euros (43 miles de euros al 30 de junio de 2018), cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada al 30 de junio de 2019 adjunta (véanse Notas 13.3 y 14).

Por último, 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 extiende entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consiste en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produzca la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan. Durante el ejercicio 2019, dicho plan ha supuesto el registro de un gasto de personal de 709 miles de euros (472 miles de euros durante el ejercicio 2018) con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto.

10. Provisiones

10.1 Provisiones corrientes

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (Nota 13.4)	Otras Provisiones (Nota 13.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.233	3.393	5.626
Dotaciones Netas	5.654	4.979	10.633
Aplicaciones	(2.015)	(1.215)	(3.230)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.872	7.157	13.029
Dotaciones Netas	6.104	1.232	7.336
Aplicaciones	(7.235)	(2.857)	(10.092)
Saldo al 30 de junio de 2019	4.741	5.532	10.273

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

Por otra parte, el capítulo "Provisiones corrientes - Para Impuestos" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas con relación a los impuestos devengados y que al cierre de los correspondientes ejercicios se encuentran pendientes de liquidar (principalmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles) así como la provisión correspondiente al IVA no deducible en virtud de la aplicación de la regla de prorata y pendiente de regularizar.

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, probables o ciertas, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. Ni al 30 de junio de 2019 ni 31 de diciembre de 2018 existe provisión alguna dotada por este concepto, ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados de estas responsabilidades no serían significativos. En este sentido, al 30 de junio de 2019 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 1.174 miles de euros (1.038 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), principalmente correspondientes a reclamaciones de honorarios de intermediación, resolución de contratos, devoluciones de retenciones, reparaciones de defectos constructivos, así como una demanda de cuantía indeterminada por impugnación de licencias de obra, que no ha prosperado en primera instancia pero ha sido recurrida y todavía no es firme.

En virtud de los acuerdos alcanzados en virtud de la operación descrita en la Nota 1, serían cubiertos por el Grupo Kutxabank (Nota 1), a excepción de un importe de hasta 3 millones de euros establecido como franquicia, que sería cubierto por Grupo Neinor Homes. Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Neinor Homes, y de acuerdo a los asesores legales y al propio Grupo Kutxabank, no consideran necesario constituir provisiones para hacer frente a los riesgos probables que pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso ya que no esperan que, en caso de materializarse riesgos, los pasivos afectasen de manera significativa a los estados financieros del Grupo después de la citada compensación, si procediera en su caso.

11. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

11. 1 Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	21.551	-
Total a largo plazo	21.551	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo:		
Deuda por intereses	946	549
Préstamos hipotecarios (*)	327.560	324.395
Líneas de crédito (*)	3.300	48.260
Líneas de IVA (*)	1.929	4.385
Factoring	-	2.940
Total a corto plazo	333.735	380.529

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 6.010 miles de euros. Durante este ejercicio, 2.869 miles de euros se han imputado a resultados bajo el epígrafe "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" y "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 (3.784 y 3.002 miles de euros respectivamente en el ejercicio 2018)

El detalle por vencimientos de las partidas anteriores, es el siguiente:

Ejercicio 2019

Vencimientos previstos:	30.06.2019
2019(*)	76.048
2020	114.506
2021	3.250
2022	23.500
2023 y siguientes	116.431
Total por vencimiento	333.735

(*) Durante el mes de julio se ha producido la novación de préstamos por un importe de 41.065 miles de euros, modificando su vencimiento hasta los ejercicios 2020-2022.

Ejercicio 2018

Vencimientos previstos:	31.12.2018
2019	240.180
2020	15.674
2021	3.250
2022 y siguientes	121.425
Total por vencimiento	380.529

Deudas con entidades de crédito a largo plazo

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. ha firmado un contrato con Goldman Sachs International (Nota 9.4) por el cual la entidad financiera se compromete a la compra de acciones de la sociedad dominante. La liquidación del pago de estas acciones se producirá con fecha 5 de octubre de 2020; dicho contrato devenga un tipo de interés fijo del 3,25%. Al 30 de junio de 2019 Goldman Sachs International ha adquirido a requerimiento del Grupo 2.004.126 acciones por un importe de 21.551 miles de euros.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito - Préstamos hipotecarios" del cuadro anterior por importe de 327.560 miles de euros al 30 de junio de 2019 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo en los ejercicios 2019 y anteriores, encontrándose los citados suelos en garantía de la devolución de los mismos (324.395 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2019 y 2052.

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 16 nuevos préstamos hipotecarios durante primer semestre de 2019 de los que se ha dispuesto un importe de 22.114 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de 9 préstamos contratados en ejercicios anteriores, estableciéndose su vencimiento para los ejercicios 2019-2052. Del resto de préstamos y líneas de crédito mantenidos por el Grupo se ha dispuesto durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 de un importe de 45.246 miles de euros.

Líneas de crédito

Este epígrafe incluye dos líneas de crédito destinada a dotar de liquidez adicional al Grupo, para la operativa ordinaria del mismo no vinculada directamente a la adquisición de suelos, contratada por la Sociedad Dominante del Grupo durante el ejercicio 2019 con un límite de 1,7 y 3,3 millones de euros respectivamente, cuya fecha de vencimiento es julio de 2019. La línea de crédito de 3,3 millones de euros se encuentra totalmente dispuesta, registrada en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo". En cuanto a la segunda línea de crédito, no se ha dispuesto ningún saldo durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2019 han llegado a vencimiento dos líneas de crédito mantenidas por el Grupo destinadas a la operativa ordinaria del mismo y a la financiación de compra de suelos aplazadas. A 31 de diciembre de 2018 estas líneas se encontraban dispuestas en 48 millones de euros, aproximadamente.

Líneas de IVA

Este epígrafe recoge al 30 de junio de 2019 el saldo dispuesto de un crédito recibido por el Grupo, para la financiación del IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos, el cual fue recibido en 2015 y novado por periodos anuales, estando por tanto establecido su vencimiento en 2019 y devengando un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito asciende a 15 millones de euros, encontrándose el mismo dispuesto por importe de 1.929 miles de euros al 30 de junio de 2019 (4.385 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). En garantía de la devolución de esta financiación, se constituyó un derecho de prenda a favor de las entidades financiadoras con relación a los créditos que en virtud del IVA soportado en estas operaciones se deriven para la Administración Pública (Nota 12).

Factoring de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tenía una duración inicial de un año con renovación tácita anual. Este contrato devenga un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2019, el límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2019 (2.940 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

Otros créditos

Con fecha 28 de agosto de 2017, el Grupo firmó un acuerdo de financiación con J.P. Morgan por un importe de 150 millones de euros, con una duración inicial de un año, pudiendo ser prorrogado hasta 12 meses adicionales. Esta financiación podía ser dispuesta por las sociedades del grupo Neinor Norte, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U y Neinor Península, S.L.U., actuando Neinor Homes S.A. únicamente como garante de esta deuda.

Con la finalidad principal de amortizar este préstamo y mejorar la estructura financiera del Grupo, en abril de 2019 se ha firmado un contrato de financiación con la entidad financiera Deutsche Bank por importe máximo de 75 millones de euros, figurando Neinor Sur, S.A.U. como prestamista y Neinor Homes, S.A., Neinor Península S.L.U. y Neinor Norte, S.A.U. como garantes, devengándose comisiones financieras por importe de 129 miles de euros registrado bajo el epígrafe "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio terminado el 30 de junio 2019. Dicho préstamo, que a la fecha se encuentra dispuesto por importe de 75 millones de euros clasificado en el pasivo corriente del balance de situación consolidado, tiene como vencimiento inicial abril de 2020, si bien podrá ser prorrogado a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas). El contrato fija un tipo de interés de financiación Euribor con un margen del 3,5% (incrementable si producen prórrogas al préstamo), habiéndose devengado intereses por importe de 438 miles de euros al 30 de junio de 2019. La financiación incluye cláusulas de vencimiento anticipado, entre las que destaca el compromiso de no superar un ratio del 35% para el cociente entre el Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo ("GAV").

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un rango situado entre el 35-50%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring (véase Nota 11), 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 incumple con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Otros

Existen saldos dispuestos incluidos en los apartados anteriores por importe de 39.921 miles de euros otorgados por parte de las entidades financieras vinculadas al Grupo según los criterios indicados en la Nota 14 (34.510 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Dicho importe se corresponde íntegramente con préstamos hipotecarios.

El Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por importe de 2.041 miles de euros a 30 de junio de 2019, cuyo límite asciende a 7.573 miles de euros a dicha fecha.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El Grupo ha procedido al pago de gastos financieros durante el primer semestre del ejercicio 2019 por importe de 2.987 miles de euros tras haber abonado 5.095 miles de euros de gastos de formalización de deuda. Durante el primer semestre de 2019 se han imputado 6.253 miles de euros, que han sido registrados con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio 2019, figurando 6.010 miles de euros neteando la deuda financiera del Grupo registrada en el balance de situación consolidado intermedio), adicionalmente 1.476 miles de euros de gastos financieros han sido activados como existencias (Nota 7).

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 0,8% y 3,5% (entre el 0,8% y 3,5% en el ejercicio 2018). El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2019 y 2018 asciende a 2,96% y 2,87%, aproximada y respectivamente.

11.2 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

La principal variación con respecto al ejercicio 2018 se corresponde el registro del pasivo por arrendamientos operativo, derivado de la aplicación de la NIIF 16 correspondiente a los activos arrendados que posee el Grupo (Nota 2.2). Al 30 de junio de 2019, el valor neto contable asociado a este concepto asciende a 3.870 miles de euros, figurando registrada la deuda asociada a estos arrendamientos bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" de pasivo corriente y no corriente del balance consolidado adjunto por importe de 812 y 3.146 miles de euros. Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos tienen un vencimiento desde 2019 hasta 2027.

Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros semestrales consolidados.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., han venido tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U.

Con motivo de la salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. y la consiguiente pérdida de participación por parte de Neinor Holdings, S.L.U., se produjo la ruptura del anterior grupo fiscal. Con fecha 3 de noviembre de 2017, la Administración aprobó la composición del nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A., y número 02117BSC. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos a 1 de enero de 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. En todo caso, debe de tenerse en cuenta que los créditos fiscales que en el Grupo Fiscal anterior tenían la consideración de créditos fiscales generados dentro del Grupo, mantienen esta naturaleza en el nuevo Grupo Fiscal.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Neinor Norte, S.L.U., en su condición de Socio Único de Promociones Neinor 1, S.L.U, Promociones Neinor 2, S.L.U, Promociones Neinor 3, S.L.U, Promociones Neinor 4, S.L.U, y Promociones Neinor 5, S.L, decidió modificar el domicilio social de las sociedades anteriormente descritas, el cual ha pasado a estar fijado en Madrid. Como consecuencia de ello, y al no cumplir los requisitos para la consolidación fiscal foral, con fecha 20 de diciembre de 2017, Neinor Homes, S.A. como cabecera del Grupo Fiscal comunicó a la Administración que la normativa aplicable a las mencionadas sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017 sería la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2018 y 2019 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente, bajo la Norma Foral 2/2018, de 21 de marzo, aprobada en el ejercicio 2018, y cuya principal novedad es la reducción del tipo impositivo al 26% en el ejercicio 2018 y al 24% a partir del ejercicio 2019.

Por su parte, las restantes sociedades del grupo tributan bajo el régimen general de tributación individual de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2019 aplicando la normativa fiscal vigente. No obstante, si como consecuencia de reformas en materia fiscal se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presentan con posterioridad a dicha aprobación.

La cuenta a pagar resultante de la estimación del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2019 se registra en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedora" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Saldos mantenidos con la Administración Pública

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	30.06.19				31.12.18			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes						
Hacienda pública por IVA	-	8.858	-	8.781	-	10.885	-	14.852
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	2.407	-	20.517	-	1.237	-	15.780
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	261	-	-	-	1.960
Organismos de la Seguridad Social	22.263	-	-	378	-	-	-	434
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-	22.263	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	87	-	-	-	87	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	122	-	-	-	-	-	3
	22.263	11.387	87	29.937	22.263	12.122	87	33.029

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse el régimen de prorata especial regulado en el artículo 106 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 106 de la Norma Foral 7/1994 del Impuesto sobre el Valor Añadido, de 14 de diciembre), el cual establece que únicamente podrán deducirse íntegramente las cuotas impositivas soportadas en la adquisición de bienes o servicios utilizados exclusivamente en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción, por el contrario no será deducible el IVA soportado en operaciones que no generan derecho a deducción y se aplicará la prorata general sobre los gastos comunes.

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

- Impuesto sobre el Valor Añadido de Neinor Península, S.L.U. de los periodos 2015 y 2016.
- Impuesto sobre Sociedades de Neinor Península, S.L.U. del periodo 2015.
- Impuesto sobre el Valor Añadido de Neinor Sur, S.A.U. de los periodos 2014, 2015 y 2016.
- Impuesto sobre Sociedades de Neinor Sur, S.A.U. de los periodos 2012 a 2015.

Durante el mes de enero de 2019 le han sido comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros, registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, considerándose que el recurso administrativo presentado por el Grupo tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se ha visto asimismo refrendado por los asesores fiscales externos del Grupo. Durante el mes de Febrero de 2019 se ha presentado un recurso contencioso administrativo, habiéndose suspendido temporalmente el pago, otorgándose por ello un aval por importe de 3 millones de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, han determinado el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto.

Del mismo modo, en octubre de 2018, se firmaron actas de inspección en conformidad relativas al impuesto sobre sociedades de Neinor Sur, S.A.U. regularizándose las bases imponibles negativas correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 por importes de 426 miles de euros, 836 miles de euros y 187 miles de euros, sin que ello tuviera impacto alguno en los estados financieros consolidados del Grupo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección. Adicionalmente, si de las inspecciones abiertas correspondientes a los ejercicios anteriores a la Operación Lion (Nota 1) se derivase

sanción alguna imputable al anterior propietario, en virtud de los acuerdos alcanzados en la compraventa, estas serían cubiertas por el Grupo Kutxabank (Nota 1), a excepción de un importe de hasta 3 millones de euros establecido como franquicia, que será cubierto por Grupo Neinor Homes.

Activos por impuesto diferido

Hasta el ejercicio 2018, el Grupo no registraba los activos por impuestos diferidos correspondientes a bases imponibles negativas ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, el entorno económico generaba aún cierta incertidumbre ante la ausencia de consolidación de tendencias sectoriales, de modo que, su recuperabilidad por parte del Grupo y por tanto de las sociedades individualmente consideradas no se encontraba razonablemente asegurada.

Durante el ejercicio 2018, se realizó una revaluación y en concreto para la sociedad Neinor Sur, S.A.U., se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permiten la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente, no habiéndose producido cambios en la estimación realizada. Las sociedades del Grupo Neinor Homes y Neinor Norte mantienen activadas diferencias temporarias, si bien la sociedad Grupo Neinor Península derivada de la composición de su cartera, compuesta en un mayor nivel de activos legacy, no mantiene activos por impuesto diferido activados.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el importe registrado en el epígrafe activos por impuesto diferido asciende a 22.263 miles de euros.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El detalle total de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 5, conjuntamente con la información por segmentos. La totalidad de las ventas se han producido en territorio nacional.

13.2 Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	30.06.19	30.06.18
Coste de ventas	111.195	51.072
Terrenos y solares	1.592	-
Promociones en curso y edificios terminados	109.603	51.072

13.3 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.19	30.06.18
Sueldos, salarios y asimilados	10.517	8.831
Indemnizaciones	24	175
Seguridad Social	1.584	1.425
Otros gastos sociales	84	135
Total	12.209	10.566

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 2018 ha sido de 270 y 246 personas,

respectivamente. La distribución por categorías del número de personas empleadas al 30 de junio de 2019 y 2018 es la siguiente:

	30.06.19			30.06.18		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	117	145	262	72	112	184
Titulados medios	10	2	12	42	24	66
Total	127	147	274	114	136	250

Al 30 de junio de 2019, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 4 (3 personas al 30 de junio de 2018).

13.4 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	30.06.19	30.06.18
Gasto		
Arrendamientos y cánones	147	728
Reparaciones y conservación	926	784
Servicios profesionales independientes	8.094	7.534
Transportes	1	1
Primas de seguros	386	202
Servicios bancarios	592	459
Publicidad y comercialización	1.459	2.094
Suministros	106	200
Otros servicios exteriores	1.392	1.546
Tributos (Nota 10)	1.219	5.150
Total	14.322	18.698

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, principalmente, las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas, a 30 de junio de 2019 el importe registrado asciende a 5 millones de euros (4 millones de euros a 30 de junio de 2018).

Adicionalmente, bajo el capítulo "Tributos" se incluye entre otros el gasto por el impuesto sobre bienes inmuebles, el importe registrado asciende a 2,4 millones de euros (3 millones de euros a 30 de junio de 2018).

13.5 Variación de las provisiones de tráfico

El desglose del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta es el siguiente:

	Miles de euros - Ingreso/ (gasto)	
	30.06.19	30.06.18
Variación de las provisiones de tráfico - Otros		-
Deterioro de existencias (Notas 7)	1.699	-
Otras provisiones comerciales	447	-
Total variación de las provisiones de tráfico	2.146	-

14. Operaciones con partes vinculadas

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 entidades vinculadas las entidades financieras "Banco de Santander, S.A." y "Banco Popular Español, S.A." en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario 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 "IDOM, S.A.", "BDO Auditores, S.L.P." (hasta el 20 de octubre de 2018), "1810 Capital Investments, S.L." y Global Hespérides, S.L. , por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2019	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)			Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.2)	Servicios exteriores (Nota 13.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
Otras sociedades vinculadas-						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	29	339
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	94
1810 Capital Investments, S.L.	4.691	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	-	-
Total	4.691	-	-	-	29	433

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2018	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)			Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.2)	Servicios exteriores (Nota 13.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
Otras sociedades vinculadas-						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	47	469
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	110
BDO Auditores, S.L.P. (*)	-	-	-	-	13	-
Total	-	-	-	-	60	579

(*) Hasta 20 de octubre de 2018, salida de Alberto Prieto del Consejo de Administración, se trata de gastos anteriores a esta fecha

El desglose de las operaciones realizadas es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.

Las referidas operaciones con vinculadas han sido realizadas en condiciones de mercado. No existen compromisos ni garantías con entidades vinculadas, adicionales a las previamente desglosadas en esta nota o en la Nota 11 en relación deuda financiera.

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

30 de junio 2019

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Cuentas por cobrar	Anticipo de clientes
Otras sociedades vinculadas-				
Banco Santander, S.A.	17.120	29.096	-	-
Banco Popular Español, S.A.	2	11.250	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	980	967
Total	17.122	40.346	980	967

31 de diciembre 2018

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Cuentas por cobrar	Anticipo de clientes
Otras sociedades vinculadas-				
Banco Santander, S.A.	41.337	34.510	-	-
Banco Popular Español, S.A.	45	11.250	-	-
IDOM, S.A. (*)	-	-	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	792	2.010
Total	41.382	45.760	792	2.010

(*) Hasta 20 de octubre de 2018, salida de Alberto Prieto del Consejo de Administración, se trata de gastos anteriores a esta fecha

15. Información legal relativa al Consejo de Administración y al personal directivo

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 30 de junio de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (dos personas en el ejercicio 2019 y una persona en el ejercicio 2018), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administradores por importe de 1.299 miles de euros (673 por retribución fija y variable y 1.194 miles de euros por otras retribuciones en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio 2018). Adicionalmente, el Grupo ha registrado un gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por importe de 1.135 miles de euros (1.553 miles de euros a 30 de junio de 2018) en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados en el ejercicio 2017 y durante el ejercicio 2019 no se ha devengado ningún gasto en concepto de bonus (125 miles de euros a 30 de junio de 2018).

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2019 asciende a 63 miles de euros (63 miles de euros en el ejercicio 2018).

La Sociedad Dominante 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 Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros actuales y anteriores del Consejo de Administración.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones

asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (una persona), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		30.06.19			30.06.18		
30.06.19	30.06.18	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones (*)	Total
7	9	792	725	1.517	976	3.256	4.232

(*) El coste del plan de incentivos detallado en la Nota 9.d es asumido por el anterior Socio Único, Neinor Holdings, S.L.U.

(**) Importe bruto similar al gasto devengado durante el ejercicio 2019.

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

INFORME DE GESTIÓN

Del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

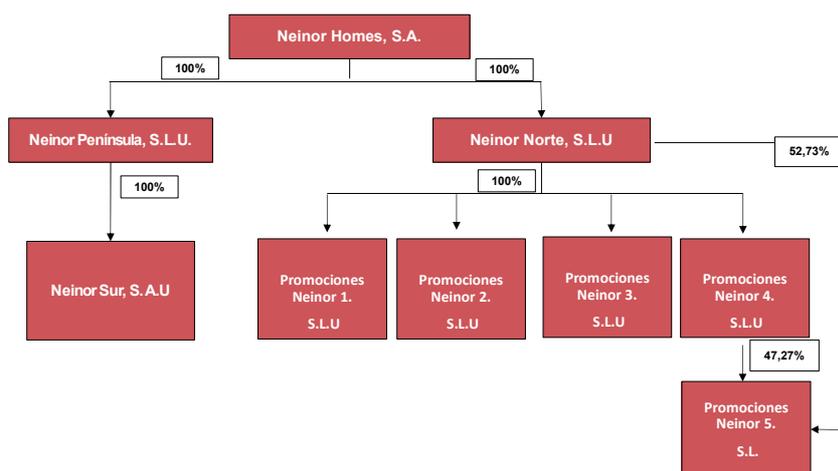
El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte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

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

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

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

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



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español, y principalmente, a través de tres líneas de negocio:

A) Línea de negocio “Development”:

Actividad principal y estratégica del Grupo basada en la adquisición de suelo de uso residencial para su posterior promoción.

La cartera de suelo de la compañía está formada por más de 190 promociones con más de 12.500 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante los años 2015, 2016, 2017 y 2018.

B) Línea de negocio “Servicing”:

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

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

C) Línea de negocio “Legacy”:

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

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

En el primer semestre de 2019 y con el objetivo de liderar el nuevo plan de negocio, Neinor Homes ha modificado su organización directiva nombrando a Borja García-Egotxeaga como nuevo consejero delegado (CEO) de Neinor Homes y a Jordi Argemí como Consejero Delegado Adjunto (Deputy CEO).

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 – Land Investment Committee –.

Durante el primer semestre de 2019 el Consejo se ha reunido en 7 ocasiones, el 8 de enero, 24 de enero, 27 de febrero, 15 de marzo, 2 de abril, 8 de abril y 8 de mayo.

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 primer semestre del ejercicio 2019:

- a- La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
- b- Plan de negocio del 2019-2023.
- c- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2019.
- d- Plan anual de trabajo de la CAC.
- e- Plan de remuneración, objetivos salariales y sistema de bonus.
- f- Reelección de los auditores de cuentas.
- g- Nombramiento de nuevo Consejero independiente.
- h- Términos y condiciones de financiación.
- i- Análisis del desarrollo de la actividad de alquiler.

- j- El informe sobre la efectividad del proceso de auditoría externa.
- k- Cuentas Anuales e Informe de Gestión.
- l- Control interno de protección de datos.
- m- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.
- n- Aplicación del resultado del 2018 .
- o- Revisión de la negociación con acciones propias de la Sociedad.
- p- Presentación y revisión metodología de valoración de activos.
- q- Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2019 y programa previsto para 2020.
- r- La Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- s- La Memoria de Responsabilidad Social Corporativa de 2018 y el Plan de RSC de 2019.
- t- El informe de independencia de los auditores externos.
- u- Resultado de la auditoría de cuentas de 2018.
- v- El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2018.
- w- El informe anual de remuneraciones de 2018.
- x- El informe de actividades de Auditoría Interna de 2018 y el plan anual de 2019.
- y- El informe de conflictos de interés y operaciones vinculadas.
- z- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2018.
- aa- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
- bb- Supervisión del SCIIF.
- cc- El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- dd- Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos.

En cuanto al modelo de control y cumplimiento, en 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 responsabilidad penal, prevención de Ciberseguridad, el RDL 5/2018 en materia de protección de datos, PBC/FT, LSC, recomendaciones de Buen Gobierno, Orden EHA/3050/2004 sobre Operaciones Vinculadas, Circular 3/2015 de la CNMV.

El cuadro de mando del modelo integra:

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

La dirección de GRC, compuesta por las áreas de Auditoría Interna, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Riesgos, Responsabilidad Social Corporativa y Calidad es la encargada de velar por todo el sistema integrado de control y aseguramiento.

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo ha registrado una cifra de negocio

por importe de 161.815 miles de euros obteniendo un margen bruto de 50.620 miles de euros, un EBITDA de 21.944 miles de euros y un EBITDA Ajustado (gastos de MIP) de 23.954 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo a 30 de junio de 2019 alcanza 1.418.747 miles de euros, el patrimonio neto 765.332 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 653.415 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 136.084 miles de euros y un margen bruto de 39.888 miles de euros obteniendo un margen bruto del 29,3%. Le sigue en volumen el Legacy, que ha supuesto unos ingresos de 10.451 miles de euros y un margen bruto de (4.548) miles de euros, acercándose a un margen bruto del (43,51)%. Por último, la línea de negocio Servicing ha registrado una cifra de negocio de 15.280 miles de euros.

De las ventas del Legacy, 10.451 miles de euros, corresponden a más de 222 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur de España (49%).

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones promociones (80%), entre las que destacan: Atria Homes, con unas ventas de 57.372 miles de euros, Medina Homes, con unas ventas de 29.659 miles de euros, Aigualdoç Homes, con unas ventas de 18.234 miles de euros y la Goiegi con unas ventas de 3.566 miles de euros. El restante 20% corresponde a unidades pendientes de promociones entregadas en ejercicios anteriores por importe de 25.590 miles de euros y varios suelos y solares con unas ventas de 1.663 miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.6Bn€ de activos gestionados (10.596 miles de euros, 69%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 92M€ (4.102 miles de euros, 27%), y otros ingresos (581 miles de euros,4%).

EBITDA

El EBITDA del primer semestre del ejercicio 2019 ha alcanzado 21.944 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 20.225 miles de euros, Legacy con un EBITDA negativo de (8.217) miles de euros y Servicing con un EBITDA positivo de 9.935 miles de euros, lo que supone un margen sobre ventas del 13,6%.

En el primer semestre del ejercicio 2019 se han incluido gastos de MIP de 2.010 miles de euros (pagaderos 100% por el propio Lone Star). Excluyendo este efecto, el EBITDA de la compañía es de 23.954 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado del primer semestre del ejercicio 2019 ha alcanzado 10.408 miles de euros, que con el ajuste del MIP, el resultado ajustado es de 12.418 miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo a 30 de junio de 2019 alcanza 653.415 miles de euros comparado con 644.964 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (lo que supone un incremento de 8.451 miles de euros)

La posición de endeudamiento a 30 de junio de 2019 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 27,32% LTC y 19,19% LTV.

Deuda Financiera 30.06.2019

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto a 30 de junio de 2019 registra 334 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 78 millones de euros
- Líneas de financiación de Suelo: 249 millones de euros(en obra 119 millones de euros), dispuesta en 222 millones de euros (en obra 95 millones de euros).
- Líneas de financiación de Capex: con un límite de 544 millones de euros y están dispuestos en 37 millones.
- Líneas de IVA: firmados 15 millones de euros y dispuestos 2 millones de euros
- Líneas de Factoring: firmados 15 millones de los que no se ha dispuesto nada a cierre.

El grupo ha repagado deuda en el primer semestre de 2019 por un total de 49 millones de euros, de los cuales corresponden a deuda corporativa 31 millones de euros de Bankinter y 18 millones de euros de Banco Sabadell.

En el año 2017, el grupo firmó un acuerdo de financiación con J.P Morgan por un importe de 150 millones de euros, con una duracion inicial de un año, pudiendo ser prorrogado hasta 12 meses adicionales, de los cuales estaban cierre de diciembre teniamos dispuesto 75 millones. Con la finalidad principal de amortizar este préstamo y mejorar la estructura financiera del grupo, en abril de 2019 se ha firmado un contrato de financiación con Deutsche Bank por importe máximo de 75 millones de euros dispuesto a 30 de junio en su totalidad cuyo vencimiento inicial es abril del 2020, si bien podrá ser prorrogado a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones.

El grupo ha firmado un equity swap con Goldman Sachs International de hasta 100 M€ para la recompra de acciones propias y hasta el 30 de junio ha realizado compra de autocartera por importe de 21.6 M€ con vencimiento en octubre del año 2020.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Neinor Homes, el mismo 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, el Grupo no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

A 30 de junio de 2019 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 270 personas lo que supone un incremento del 8% respecto al ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 (250 personas). La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas a 30 de Junio es la siguiente:

	30.06.2019			30.06.2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	117	145	262	71	112	183
Titulados medios	10	2	12	43	24	67
Total	127	147	274	114	136	250

4. Liquidez y recursos de capital

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

En el primer semestre de 2019 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 333.735 miles de euros.

Como se ha comentado en situacion financiera el grupo ha firmado un equity swap de hasta

100 M€ para la recompra de acciones propias y a 30 de junio aun tiene disponible 78,4 M€ para autocartera.

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.

5. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo tiene 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 Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 30 de junio de 2019 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa.

7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2019

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el segundo semestre del año 2019 se centran en:

Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerró diciembre 2018, 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 2019, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Servicing"

- Mantener el nivel de satisfacción del cliente.
- Cumplimiento de los KPIs establecidos entre las partes. Principalmente a nivel de entrada de nuevos activos bajo gestión, gestión administrativa de los activos inmobiliarios, puesta en comercialización y venta de los mismos.

Línea de negocio "Legacy"

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en entre el ejercicio 2019 y 2020.
- Los ingresos provenientes de esta desinversión se destinarán principalmente a financiar la línea de negocio Development.

8. Actividades de I+D+i

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

9. Acciones propias

A 30 de junio de 2019, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 79.005.034 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2019 figuran acciones propias en el balance por un importe de 23.342 miles de euros.

El número de acciones a 30 de junio de 2019 sería 2.151.943 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 11,05 euros.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en la Nota 2 de la memoria consolidada, el Grupo prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta algunas Medidas Alternativas de

Rendimiento (“APMs” por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Resultado o margen bruto:

Definición: ventas externas + Coste de ventas + Variación de las provisiones de tráfico- Aplicaciones de deterioro de existencias vendidas.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del resultado o margen bruto en la Nota 6 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el resultado o margen bruto es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el resultado bruto es el mismo que el año anterior.

EBITDA:

Definición: Resultado o margen bruto + Gastos de personal + Servicios exteriores + Variación de las provisiones de tráfico +Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado + Otros ingresos de explotación.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA en la Nota 6 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis de los resultados operativos (excluyendo la amortización, al ser un epígrafe que no representa caja) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la generación de caja. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA es el mismo que el año anterior.

EBITDA Ajustado

Definición: Resultado antes de impuestos + plan de incentivos + gastos de salida a Bolsa + Resultado neto financiero y otros + Amortización +Efecto NIIF 9.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA Ajustado en la Nota 5 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el EBITDA Ajustado es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo además de la depreciación que no representa caja y los deterioros de existencias, inversiones inmobiliarias e insolvencias con el fin de eliminar el efecto de la variabilidad asociado a estos epígrafes.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA ajustado es el mismo que el año anterior ajustando adicionalmente este ejercicio, de forma excepcional, el efecto de la NIIF 9, para presentar la información homogénea con respecto al ejercicio anterior.

Deuda financiera

Definición: Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo no corriente + Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo corriente.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo de la deuda financiera en la Nota 11 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: la deuda financiera es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera es el mismo que el año anterior.

Deuda financiera neta

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) – Activos financieros no corrientes (incluye las fianzas constituidas a largo plazo) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	30-jun-19
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	21.551
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	333.735
Activos financieros no corrientes	(5.763)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(75.749)
Deuda financiera neta(miles)	273.774

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior.

Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo (Nota 11 de los estados financieros consolidados) – Activos

financieros no corrientes (incluye las fianzas constituidas a largo plazo) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	30-jun-19
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	21.551
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	333.735
Pago diferido suelo	37.217
Activos financieros no corrientes	(5.763)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible	(40.853)
Deuda financiera neta(miles)	345.887

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: la compañía presenta comparativa con la del período anterior.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos.

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	30-jun-19
Deuda financiera neta (miles)	273.774
Valor de mercado de los activos (miles)	1.802.579
LTV	15,19%

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

Definición: Deuda financiera neta ajustada / valor de mercado de los activos.

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	30-jun-19
Deuda financiera neta ajustada (miles)	345.887
Valor de mercado de los activos (miles)	1.802.579
LTV ajustado	19,19%

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias + Inversiones inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	30-jun-19
Deuda financiera neta (miles)	273.774
Existencias (miles)	1.265.466
Inversiones inmobiliarias (miles)	498
LTC	21,63%

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

Definición: Deuda financiera neta ajustada/ (Existencias + Inversiones inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	30-jun-19
Deuda financiera neta (miles)	345.887
Existencias (miles)	1.265.466
Inversiones inmobiliarias (miles)	498
LTC ajustado	27,32%

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

El Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A., el 24 de julio de 2019 procede a formular los estados financieros semestrales resumidos consolidados (que comprenden el estado de situación financiera, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas) y el informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

D. Anna M. Birulés Bertrán
Consejero

D. Alfonso Rodés Vilà
Consejero

D. Juan José Pepa
Consejero

D. Felipe Morenés
Consejero

D. Francis Btsh
Consejero

D. Jorge Pepa
Consejero

D. Andreas Segal
Consejero

D. Borja Garcia-Egotxeaga
Consejero Delegado

D. Ricardo Martí Fluxa
Consejero Presidente