

Neinor Homes, S.A.

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019 e Informe
de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de las participaciones mantenidas en empresas del Grupo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que no cotizan en mercados regulados, tal y como se detalla en la Nota 7.

La valoración de tales participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas, que en el caso específico de la Sociedad depende de la determinación del método de valoración y de las hipótesis clave establecidas en el proceso de valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas (uso de factores de corrección para adecuar los datos comparables considerados, utilización de tasas de descuento, etc.), para lo que la Sociedad utiliza a terceros ajenos a la entidad como expertos a fin de determinar el valor de mercado de sus activos inmobiliarios, ejercicio que realiza con periodicidad semestral, y estimar las plusvalías tácitas netas asociadas a las sociedades participadas.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 888 millones de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Para la determinación de ese valor recuperable hemos obtenido el informe de valoración de los expertos contratados para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias "development" en cada sociedad participada, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos: analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad, realizado una valoración masiva a través de un método de valoración automática de la totalidad de los activos inmobiliarios "development" tomando en consideración la información disponible de las variables macroeconómicas, financieras e inmobiliarias que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración partiendo de la valoración del cierre de 2018, así como una valoración individualizada acorde a RICS de una muestra de activos con el objetivo de verificar esta valoración masiva, y asimismo, revisado, para una muestra de activos, en bases selectivas, que los inputs técnicos utilizados por el valorador resultan conformes a las características urbanísticas de los activos valorados. Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en la Nota 7 de las cuentas anuales adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

Ocurrencia en el reconocimiento de los ingresos por "servicing"

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Las Notas 10 y 12 de las cuentas anuales adjuntas, contienen los desgloses e información relativa a los ingresos de servicing de la Sociedad.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de sí el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 6 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de abril de 2019 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con anterioridad, fuimos designados por la Junta General de Accionistas por un periodo de 1 año y por el entonces Accionista Único para el periodo de 3 años, por lo que hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Alicia Izaga
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17477

26 febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm.03/20/00203

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

NEINOR HOMES, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		890.372.227	891.408.001	PATRIMONIO NETO		857.837.966	891.528.457
Inmovilizado intangible	5	1.531.253	1.646.423	<i>FONDOS PROPIOS-</i>	8	857.837.966	891.528.457
Inmovilizado material	6	280.554	314.597	Capital		790.050.340	790.050.340
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		887.713.812	887.713.812	Prima de emisión		39.246.658	39.246.658
Instrumentos de patrimonio	7	887.713.812	887.713.812	Reservas		30.985.720	20.270.816
Inversiones financieras a largo plazo		163.000	162.000	(Acciones propias)		(51.190.550)	(3.902.928)
Otros activos financieros		163.000	162.000	Otras reservas		1.248.555	756.381
Activos por impuesto diferido	11	683.608	1.571.169	Otras aportaciones de socios	3	33.399.160	33.399.160
				Resultado del ejercicio - Beneficio		14.098.083	11.708.030
				PASIVO NO CORRIENTE		-	1.701.072
				Provisiones a largo plazo	7	-	1.701.072
ACTIVO CORRIENTE		323.565.701	325.613.871	PASIVO CORRIENTE		356.099.962	323.792.343
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		24.867.171	22.640.675	Provisiones a corto plazo	7	2.005.509	724.981
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		12.816.967	11.229.073	Deudas a corto plazo		49.878.988	49.137.762
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	10	12.047.259	11.193.979	Deudas con entidades de crédito	9	49.878.988	49.055.931
Personal		-	2.449	Otros pasivos financieros		-	81.831
Activos por impuesto corriente	11	-	213.220	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10	287.262.984	257.691.487
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	2.945	1.954	Otros pasivos financieros		287.262.984	257.691.487
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	7	189.156.157	261.508.296	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		16.952.481	16.238.113
Créditos a empresas del Grupo		189.156.157	261.508.296	Proveedores		1.962.574	2.016.232
Inversiones financieras a corto plazo		10.860.000	1.100	Acreedores varios		3.226	88.636
Otros activos financieros		10.860.000	1.100	Personal		1.053.884	897.439
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		98.682.373	41.463.800	Pasivos por impuesto corriente	11	9.224.143	9.307.554
Tesorería		98.682.373	41.463.800	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	4.708.654	3.928.252
TOTAL ACTIVO		1.213.937.928	1.217.021.872	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.213.937.928	1.217.021.872

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES

A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a

4)

(Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.a	41.960.297	40.354.136
Otros ingresos de explotación		2.822	-
Gastos de personal	12.b y 8.d	(8.805.589)	(11.663.450)
Otros gastos de explotación	12.c	(10.234.666)	(11.900.884)
a) Servicios exteriores		(10.196.619)	(11.836.308)
b) Tributos		(38.047)	(64.576)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(914.311)	(679.754)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		22.008.553	16.110.048
Ingresos financieros			
De créditos con empresas del Grupo y asociadas	10	3.897.819	4.543.668
De terceros		3.896.070	4.543.652
		1.749	16
Gastos financieros			
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	10	(5.740.096)	(5.951.206)
Por deudas con terceros		(4.242.780)	(4.113.702)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(1.497.316)	(1.837.504)
		-	(447.299)
RESULTADO FINANCIERO		(1.842.277)	(1.854.837)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		20.166.276	14.255.211
Impuestos sobre beneficios	11	(6.068.193)	(2.547.181)
RESULTADO DEL EJERCICIO		14.098.083	11.708.030

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 y Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)**

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	14.098.083	11.708.030
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I)		14.098.083	11.708.030

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Otras Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2018 (*)	790.050.340	39.246.658	19.725.894	(4.125.336)	432.540	29.379.160	1.262.025	875.971.281
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	11.708.030	11.708.030
Distribución resultado del ejercicio	-	-	1.262.025	-	-	-	(1.262.025)	-
Operaciones con accionistas (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Notas 4.1 y 8)	-	-	(717.103)	(224.891)	-	-	-	(941.994)
Otros	-	-	-	447.299	323.841	4.020.000	-	4.791.140
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (*)	790.050.340	39.246.658	20.270.816	(3.902.928)	756.381	33.399.160	11.708.030	891.528.457
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	14.098.083	14.098.083
Distribución resultado del ejercicio	-	-	11.708.030	-	-	-	(11.708.030)	-
Operaciones con accionistas (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Notas 4.1 y 8)	-	-	(993.126)	(47.287.622)	-	-	-	(48.280.748)
Otros movimientos (Notas 4.e y 8)	-	-	-	-	492.174	-	-	492.174
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	790.050.340	39.246.658	30.985.720	(51.190.550)	1.248.555	33.399.160	14.098.083	857.837.966

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 y Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

NEINOR HOMES, S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Notas 1 a 4)**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.19	Ejercicio 31.12.18(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		14.378.728	27.210.953
Resultado del ejercicio antes de impuestos		20.166.276	14.255.211
Ajustes al resultado:		2.828.218	5.369.595
- Amortización del inmovilizado	5 y 6	914.311	679.754
- Variación de provisiones		(420.544)	(124.881)
- Ingresos financieros		(3.897.819)	(4.543.668)
- Gastos financieros		5.740.096	5.951.206
- Plan de incentivos	8.d	492.174	2.959.884
- Condonación deuda con socio	10	-	-
- Otros movimientos		-	447.299
Cambios en el capital corriente		3.708.875	8.907.371
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.356.238)	4.339.884
- Acreedores y otras cuentas a pagar		6.064.013	4.568.586
- Otros activos y pasivos no corrientes		1.100	(1.100)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(12.324.641)	(1.321.223)
- Pagos de intereses		(5.740.096)	(5.951.206)
- Cobros de intereses		3.897.819	4.543.668
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(10.482.364)	86.314
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		60.726.040	(11.781.932)
Pagos por inversiones	7	(197.013.956)	(262.896.324)
- Empresas del Grupo y asociadas		(185.387.857)	(261.508.296)
- Inmovilizado intangible	5	(704.976)	(1.128.230)
- Inmovilizado material	6	(60.123)	(109.798)
- Otros activos financieros		(10.861.000)	(150.000)
Cobros por desinversiones	7	257.739.996	251.114.392
- Empresas del Grupo y asociadas		257.739.996	251.114.392
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(17.886.195)	(2.025.030)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.053.516	(941.994)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
- Operaciones con acciones propias o participaciones propias	8.c	1.053.516	(941.994)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(18.939.711)	(1.083.035)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	9	652.834	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	9	(49.164.042)	(25.487.799)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	10	287.262.984	257.691.487
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	10	(257.691.487)	(234.670.680)
- Plan de incentivos	8	-	1.383.957
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		57.218.573	13.403.990
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		41.463.800	28.059.810
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		98.682.373	41.463.800

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 y Anexo I descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Neinor Homes, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Objeto Social

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 posterior admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos, es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Su domicilio social se encuentra en la Calle Ercilla 24, Bilbao (Bizkaia), y 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 es cabecera de un Grupo de entidades dependientes con idéntico objeto social y que constituyen, junto con ella, el Grupo Neinor Homes (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Neinor Homes"), habiéndose admitido a cotización sus acciones en el mercado secundario oficial durante el ejercicio 2017. Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como informes financieros semestrales tanto para la Sociedad Dominante como para el Grupo consolidado de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

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

Adicionalmente, y en el marco de la operación Lion, con fecha 1 de enero de 2015 se transfirieron a las distintas sociedades del Grupo Neinor Homes todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario en el Grupo Kutxabank, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar esta actividad. En este sentido, con fecha 14 de mayo de 2015 se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, así como de prestación de servicios de comercialización y gestión urbanística de suelos. Este contrato, que opera en condición de exclusividad, tiene una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. El contrato puede ser objeto de cancelación anticipada en una serie de supuestos ligados al cambio de control del adjudicatario del contrato a un competidor de Kutxabank, negligencia en la prestación de los servicios o interrupción de los mismos durante más de 7 días, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, en caso de pérdida de control de Kutxabank de entidades adscritas al ámbito del presente contrato, existe opción de cancelación anticipada, si bien se regula la correspondiente indemnización por cancelación. Durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo

a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Kutxabank y Grupo Neinor Homes firmaron un contrato por el cual Grupo Neinor Homes procedió a abrir cuentas bancarias cuya finalidad es exclusivamente que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades Kutxabank, S.A. y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesorerías, de ahí que dichos saldos de tesorería, que al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 119 miles de euros (189 miles de euros en 2018), no figuren registrados en el balance de situación financiera adjunto, no recogiendo asimismo en las cuentas anuales adjuntas los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dichos saldos.

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

En diciembre de 2019, Neinor Homes S.A. ha entrado en el Ibex Medium Cap, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas de mediana capitalización de las cuatro bolsas españolas, formado por las 20 compañías más importantes después del IBEX 35.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 fueron formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad el 27 de febrero de 2019, y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 3 de abril de 2019.

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

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de

Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas con fecha 3 abril de 2019.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5 y 6).
- La evaluación del valor recuperable de sus inversiones financieras en sociedades participadas (Nota 7).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2019 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio el 31 de diciembre de 2018.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

i) Cuentas anuales consolidadas

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 del Grupo fueron formuladas con fecha 27 de febrero de 2019 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 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.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Concepto	Euros
Resultado del ejercicio	14.098.083
Distribución-	
A reserva legal	1.409.808
A reservas voluntarias	12.688.275

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material e intangible

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

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

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

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

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

Las marcas propiedad de la Sociedad que figuran dentro del epígrafe del inmovilizado intangible no son objeto de amortización ya que su vida útil se considera indefinida.

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

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

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

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

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

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

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

b) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

En el caso de ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, en virtud de lo dispuesto por la consulta 4 del BOICAC 89, la Sociedad prestamista procederá a reclasificar a inversiones financieras el valor razonable del préstamo concedido, registrando con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cualquier diferencia que pudiera existir entre el coste amortizado a la fecha de ampliación de capital y su valor de mercado.

Asimismo, las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo incorporadas a la Sociedad en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1 se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el que estas inversiones se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor (Nota 7).

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual en uso de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes, netas de efecto fiscal, en la fecha de la valoración, puestas de manifiesto en la valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades

participadas (Nota 7). El valor recuperable de los activos inmobiliarios se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.) o bien en base a estudios internos. En dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método de descuento de flujos de caja o residual dinámico para los activos inmobiliarios propiedad de sus participadas, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología empleada en las valoraciones de los ejercicios 2019 y 2018, que sirven para determinar las mencionadas plusvalías tácitas, son los siguientes:

Activos Development-

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

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (entre 5% y 20% en el ejercicio 2018).

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

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

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

Activos Legacy-

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

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

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

Las cuentas anuales adjuntas no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. En opinión de los Administradores de la Sociedad, el efecto de la consolidación resultaría significativo respecto a las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

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

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

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

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

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

De acuerdo a los principios contables aplicables, se registrarán como pasivos corrientes, además de aquellas obligaciones cuyo vencimiento o extinción se produzca en el corto plazo, aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiendo como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes.

En el caso de deuda financiera sujeta a covenants, la Sociedad clasifica como pasivo corriente la deuda en caso de ruptura de los mismos antes del cierre o cuando es probable que se rompa el covenant en el corto plazo, aun cuando se obtenga el waiver antes de la formulación de cuentas.

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

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

c) Provisiones y contingencias

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

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

d) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

e) Transacciones con vinculadas

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

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

f) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación, que con carácter general se considera de un año, y también aquellos otros activos cuyo

vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

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

g) Impuesto sobre beneficios

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

Por otra parte, con fecha 13 de diciembre de 2017, las sociedades dependientes 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. (en adelante, Promociones Neinor 1-5), adoptaron la decisión de trasladar su domicilio social fuera del Territorio Histórico de Bizkaia, lo cual supuso también el traslado de su domicilio fiscal, puesto que la gestión administrativa y la gestión del negocio pasaron a estar centralizadas en su domicilio social y, consecuentemente, su salida del grupo de consolidación fiscal.

En este sentido, el grupo de consolidación fiscal ha quedado conformado para el ejercicio 2018 y siguientes por las sociedades Neinor Homes, S.A. (como Dominante) y Neinor Norte, S.L.U. (como dependiente), aplicándose las siguientes normas: las diferencias temporales que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados por operaciones realizadas entre sociedades que forman el grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados de operaciones realizadas entre sociedades que forman el grupo fiscal o por la eliminación de dividendos repercutidos entre ellas, se tratan como una diferencia permanente por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; por la parte de las bases imponibles negativas, las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el grupo fiscal, se registra un crédito y débito recíproco entre la sociedad a la que corresponde y las sociedades que las compensan y/o aplican (Nota 11).

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

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

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

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

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

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

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

h) Ingresos y gastos

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por servicios son, por un lado, los asociados al contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank y descrito en la Nota 1 bajo condiciones de exclusividad, que asimismo comprende servicios urbanísticos y de comercialización. Como contraprestación por estos servicios, las distintas sociedades del área inmobiliaria de Kutxabank abonan una remuneración fija de acuerdo con la tipología y volumen de los activos (estableciéndose al efecto un valor de referencia entre las partes) por la parte de gestión y administración, mientras que abonan una remuneración variable a éxito por su comercialización, así como otro ingreso variable devengado anualmente en caso de cumplimiento de objetivos de venta establecidos entre las partes, que varía en función de si es inferior al 70% de los mismos, igual al 70% o superior al 70%; a ello se une la remuneración variable ligada a la solicitud de ejecución de determinadas actuaciones puntuales relativas a activos como pueden ser trabajos solicitados en relación a análisis de incorporación de nuevos activos en gestión o bien servicios sobre activos de terceros a petición de Kutxabank. En caso de que durante dos ejercicios consecutivos el cumplimiento fuera inferior al 30%, se perdería el derecho de exclusividad en la comercialización. Las ventas del ejercicio 2019 han sido superiores al 30% del importe fijado como objetivo, al igual que en el ejercicio 2018.

Adicionalmente, la Sociedad presta servicios de coordinación y asesoramiento a sus sociedades participadas (Nota 10).

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

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

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son realizables en caja en un plazo inferior a tres meses desde su adquisición y que no tienen riesgo de cambio en su valor y forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

k) Remuneración de la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 13.b) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación (véase Nota 4.l).

l) Retribuciones en acciones

Durante 2017, y con carácter previo a la salida a Bolsa de la Sociedad, el Consejo de Administración de Neinor Holdings, S.L.U. (antiguo Accionista Único del Grupo) acordó 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 es fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (Exit bonus, fijo), 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 su 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 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 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 tendrían 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 sea entregada directamente por Neinor Holdings, S.L.U. Teniendo en cuenta que el pago de estos bonus es íntegramente asumido por Neinor Holdings, S.L.U., que aprobó el Plan cuando era el Accionista Único de la Sociedad (Nota 1) previamente a la salida a Bolsa, la Sociedad registra de acuerdo a su devengo la correspondiente aportación del Accionista en el Patrimonio Neto por el mismo importe con contrapartida en gastos de personal. 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 de la

Sociedad y de 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, estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 8,1 millones de euros, aproximadamente, repartiéndose en cada año del trienio ponderado por la visibilidad de su compensación, razón por la que el gasto es superior en los primeros años. En la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2019 no se ha registrado ningún importe por este concepto (4.020 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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 entregó una retribución variable por importe total de 3.256.363 euros, que ha resultado pagadera por Neinor Holdings, S.L.U mediante la entrega de acciones y efectivo para asumir los correspondientes impuestos, en los términos expuestos en el folleto de salida a Bolsa. No se han producido pagos en relación al segundo aniversario ni está previsto pago alguno para el tercer aniversario.

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

Por 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. El plan prevé diferentes incentivos, fijándose tramos escalonados de cumplimiento (del 50%, 75% o del 100%), que comienzan a devengarse con un incremento mínimo del valor de la acción del 5%. El desembolso máximo contemplado por el plan asciende estimativamente a unos 9,3 millones de euros. Para el registro contable de este plan de incentivos, se ha contado con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 2,9 millones de euros, aproximadamente.

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

Durante el ejercicio 2019, todos los planes han supuesto el registro de un gasto de personal de 492 miles de euros (4.344 miles de euros en el ejercicio 2018) con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto (véase Nota 8.b, 8.c. y 12.b).

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

m) Estado de flujos de efectivo

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose 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.

En el estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se muestra flujo de efectivo por actividades de financiación por la compra de acciones propias bajo el contrato firmado por la Sociedad con Goldman Sachs International, ya que la entrega física de las acciones a Neinor Homes S.A. se realizará tras la liquidación final del contrato (Nota 8.d).

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros				
	31.12.18	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.19
Coste-					
Propiedad industrial	12.000	1.200	-	-	13.200
Aplicaciones informáticas	2.616.995	703.775	(27.787)	-	3.292.983
Total coste	2.628.995	704.975	(27.787)	-	3.306.183
Amortización acumulada-					
Aplicaciones informáticas	(982.572)	(820.145)	27.787	-	(1.774.930)
Total amortización acumulada	(982.572)	(820.145)	27.787	-	(1.774.930)
Total, neto	1.646.423	(115.170)	-	-	1.531.253

Ejercicio 2018

	Euros				
	31.12.17	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.18
Coste-					
Propiedad industrial	12.000	-	-	-	12.000
Aplicaciones informáticas	1.488.765	1.128.230	-	-	2.616.995
Total coste	1.500.765	1.128.230	-	-	2.628.995
Amortización acumulada-					
Aplicaciones informáticas	(366.884)	(615.688)	-	-	(982.572)
Total amortización acumulada	(366.884)	(615.688)	-	-	(982.572)
Total, neto	1.133.881	512.542	-	-	1.646.423

Las principales adiciones del ejercicio 2019 y 2018 se corresponden con el desarrollo de aplicaciones informáticas de gestión empleadas por el Grupo.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros				
	31.12.18	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.19
Coste-					
Instalaciones técnicas	169.631	-	-	-	169.631
Equipos para procesos de información	248.482	21.430	-	-	269.912
Elementos de transporte	-	38.693	-	-	38.693
Total coste	418.113	60.123	-	-	478.236
Amortización acumulada-					
Instalaciones técnicas	(30.855)	(17.088)	-	-	(47.943)
Equipos para procesos de información	(72.661)	(72.564)	-	-	(145.225)
Elementos de transporte	-	(4.514)	-	-	(4.514)
Total amortización acumulada	(103.516)	(94.166)	-	-	(197.682)
Total, neto	314.597	(34.043)	-	-	280.554

Ejercicio 2018

	Euros				
	31.12.17	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Trasposos	31.12.18
Coste-					
Instalaciones técnicas	174.917	-	(5.286)	-	169.631
Equipos para procesos de información	133.398	115.084	-	-	248.482
Total coste	308.315	115.084	(5.286)	-	418.113
Amortización acumulada-					
Instalaciones técnicas	(14.979)	(15.876)	-	-	(30.855)
Equipos para procesos de información	(24.471)	(48.190)	-	-	(72.661)
Total amortización acumulada	(39.450)	(64.066)	-	-	(103.516)
Total, neto	268.865	51.018	(5.286)	-	314.597

Las principales adiciones de los ejercicios 2019 y 2018 se corresponden con adquisiciones de equipos informáticos y un elemento de transporte.

7. Inversiones financieras en empresas del Grupo y asociadas

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

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Saldo al 31.12.18	Adiciones/ (Bajas)	Saldo al 31.12.19
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	887.713.812	-	887.713.812
Total	887.713.812	-	887.713.812

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros		
	Saldo al 31.12.17	Adiciones/ (Bajas)	Saldo al 31.12.18
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	886.012.740	1.701.072	887.713.812
Total	886.012.740	1.701.072	887.713.812

Las altas de 2018 se corresponden con la futura entrega de la retribución a los empleados de las sociedades participadas por parte de Neinor Homes, S.A. en relación al plan de retención formalizado durante el ejercicio y que asumirá la sociedad Neinor Homes, S.A. (Nota 4.I). El importe registrado como mayor valor de la participación equivale a la valoración realizada de este plan de retención asignado a las sociedades dependientes que asciende a 1.701 miles de euros (Nota 4.I).

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

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

En virtud de los acuerdos alcanzados con Grupo Kutxabank relativos a la operación descrita en la Nota 1, se estableció un procedimiento de reclamación de indemnizaciones por posibles perjuicios relativos a los activos que fueron objeto de transmisión. En noviembre de 2015, Grupo Kutxabank procedió al abono de un importe de 1.346 miles de euros a la anteriormente sociedad del Grupo Neinor Holdings, S.L.U. por dicho concepto, que fueron a su vez objeto de abono a la antes participada por ella Neinor Homes, S.A. y ésta lo abonó a Neinor Península, S.L.U.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

2019					
	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.071.910	-	280.071.910
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	607.641.902	-	607.641.902
			887.713.812	-	887.713.812

2018					
	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.071.910	-	280.071.910
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	607.641.902	-	607.641.902
			887.713.812	-	887.713.812

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2019.

Las sociedades anteriormente indicadas a su vez ostentan participaciones en otras sociedades. En concreto, Neinor Norte, S.L.U. participa en el 100% del capital, directa o indirectamente, de las sociedades 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. A su vez, Neinor Península, S.L.U. hace lo propio en el capital de Neinor Sur, S.A.U. Véase información extendida sobre ellas en Anexo I.

Todas estas empresas son auditadas por Deloitte, S.L.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarias realizadas por terceros (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) en el ejercicio 2019 y las valoraciones internas y externas realizadas en el ejercicio anterior, que arrojan plusvalías tácitas netas de efecto fiscal en cada uno de los cierres, no se han puesto de manifiesto deterioros asociados a sus participaciones a 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Nota 14).

b) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Saldo a 31.12.18	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31.12.19
Préstamos y créditos	254.238.676	176.030.276	(254.238.676)	-	176.030.276
Intereses devengados	3.501.320	3.155.816	(3.501.320)	-	3.155.816
Créditos por IS (Nota 8)(*)	3.768.300	6.201.765	-	-	9.970.065
Total	261.508.296	185.387.857	(257.739.996)	-	189.156.157

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros				
	Saldo a 31.12.17	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31.12.18
Préstamos y créditos	249.699.217	254.238.676	(249.699.217)	-	254.238.676
Intereses devengados	1.415.175	3.501.320	(1.415.175)	-	3.501.320
Créditos por IS (Nota 8)(*)	-	3.768.300	-	-	3.768.300
Total	251.114.392	261.508.296	(251.114.392)	-	261.508.296

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

El movimiento del ejercicio 2019 proviene principalmente de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y el resto de compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, las sociedades participadas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad, que distribuye la deuda entre las filiales en función de las necesidades financieras de la actividad inmobiliaria; asimismo, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual (1,70% en 2018).

8. Fondos Propios

a) Capital social

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

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

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

A 31 de diciembre de 2016, las participaciones de la Sociedad se encontraban pignoradas como garantía del pago de importe aplazado de la operación Lion descrita en la Nota 1 (Nota 27).

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. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hace una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

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

Con la misma fecha de la admisión a Bolsa se suscribió un Stock Lending Agreement (préstamo de valores) de 4.309.365 acciones de Neinor Homes, S.A. con la entidad Credit

Suisse Securities (Europe) Limited como agente de estabilización, con la finalidad de poder disponer de las acciones para su enajenación posterior en el marco de la instrumentación de la práctica de estabilización permitida por la normativa de mercado de capitales y para poder atender excesos de demanda (sobre-adjudicación).

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

- 294.678 acciones de Neinor Homes, S.A.

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

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	28,01	221.285	-	-
Adar Capital Partners Ltd	19,34	152.819	28,68	226.586
Goldman Sachs International (Nota 19.4)	6,71	52.997	-	-
Bank Of Montreal	5,21	41.162	5,21	41.162
Ksac Europe Holdings, L.p.	-	-	4,20	33.182
Invesco Limited	-	-	5,02	39.661
Norges Bank	-	-	4,20	33.182
Portsea Asset Management LLP	-	-	3,27	25.835
Resto de Bolsa	40.73	321.787	49,42	390.442
Total	100,00	790.050	100,00	790.050

b) Beneficio/Pérdida por acción

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

De acuerdo con ello:

	31.12.19	31.12.18
Beneficio del ejercicio (miles de euros)	14.098	11.708
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	76.043	78.038
Beneficio básico por acción (euros)	0,1854	0,1500

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el beneficio diluido por acción de la Sociedad coincide básicamente con el beneficio básico por acción, dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo.

c) Aportaciones de socios

En el ejercicio 2019 no se ha registrado en este apartado ningún devengo de la retribución variable de los planes de incentivos descritos en la Nota 4.I para el CEO y cinco miembros del equipo directivo, asumidos por Neinor Holdings S.L.U. El total cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 por este concepto ascendió a 4.020 miles de euros (véanse Notas 12.b y 13.b).

d) Acciones propias y otras reservas

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

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

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. ha firmado un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se compromete a adquirir y financiar a requerimiento de la Sociedad dominante hasta un máximo de 7.900.500 acciones de Neinor Homes, S.A. o hasta un nocional equivalente de 100 millones de euros. La liquidación del pago de estas acciones, que 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 10 millones de euros, que se incrementará en función del nocional contratado y de la evolución del ratio Loan to Value (LTV). Al 31 de diciembre de 2019 Goldman Sachs International ha adquirido a requerimiento del Grupo 4.517.367 acciones por un importe de 49.334 miles de euros registradas con contrapartida en el epígrafe "Deuda con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance de situación.

A 31 de diciembre de 2019, el total de acciones propias de la Sociedad asciende a 4.671.296 (300.201 títulos a 31 de diciembre de 2018). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 11,04 euros a 31 de diciembre de 2019 (14,49 euros en 2018).

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 559 miles de euros (186 miles de euros en 2018) con contrapartida en el patrimonio neto del balance adjunto.

En relación al plan de incentivos, la futura entrega de la retribución a los empleados de las sociedades participadas por parte de Neinor Homes, S.A. derivada del plan de retención a largo plazo ha supuesto el incremento del coste de la participación que la Sociedad ostenta en Neinor Norte, S.L.U y Neinor Península, S.L.U. dado que la Sociedad asume el desembolso a los trabajadores de las sociedades dependientes. Este concepto asciende a 1.701 miles de euros (Nota 5, 4.I y 7.a).

e) Reserva legal

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no está completamente constituida, ascendiendo a 3.363 miles de euros al cierre del ejercicio 2019.

f) Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en los ejercicios 2019 y 2018 (véase Nota 14).

9. Deudas con entidades de crédito

a) Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de estos epígrafes del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	Saldo a 31.12.19	Saldo a 31.12.18
<i>Deudas con entidades de crédito-</i>		
Compra de acciones	49.334.264	-
Pólizas de crédito	-	48.932.061
Intereses devengados pendientes de vencimiento	544.724	123.870
Total	49.878.988	49.055.931

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. ha firmado un contrato con Goldman Sachs International (Nota 15.4) 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 31 de diciembre de 2019 Goldman Sachs International ha adquirido a requerimiento del Grupo 4.517.367 acciones por un importe de 49.334 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 han llegado a vencimiento dos líneas de crédito mantenidas por la Sociedad destinadas a la operativa ordinaria de la misma y a la financiación de compra de suelos aplazadas de las sociedades participadas. A 31 de diciembre de 2018 estas líneas se encontraban dispuestas en 49 millones de euros, aproximadamente.

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado-

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un 35%.
- En relación al contrato de factoring, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre

Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

b) 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 podrá ser dispuesta por las sociedades del Grupo Neinor Norte, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U. y Neinor Península, S.L.U., actuando Neinor Homes, S.A. únicamente como garante de esta deuda.

Con la finalidad principal de amortizar dicho préstamo y mejorar la estructura financiera del Grupo, en abril de 2019 se 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. Dicho préstamo, que a la fecha se encuentra dispuesto por la sociedad participada Neinor Sur, S.A.U. por importe de 75 millones de euros, tiene como vencimiento inicial abril de 2020, si bien podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas en 2019). La financiación ha supuesto que se otorguen derechos reales de prenda sobre las participaciones sociales de Neinor Norte, S.L.U., y de Neinor Península, S.L.U. y sobre las acciones de Neinor Sur, S.A.U. e incluye cláusulas de vencimiento anticipado, entre las que 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").

El contrato ha sido objeto de novación en enero de 2020 (Nota 14).

10. Saldos y transacciones con Socios, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

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

a) Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El detalle y movimiento del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Saldo a 31.12.18	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31.12.19
Préstamos y créditos por Cash Pooling	254.726.427	283.654.727	(254.726.427)	-	283.654.727
Deudas o cuentas a pagar por IS (Nota 8) (*)	-	-	-	-	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	2.965.060	3.608.257	(2.965.060)	-	3.608.257
Total	257.691.487	287.262.984	(257.691.487)	-	287.262.984

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros				
	Saldo a 31.12.17	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31.12.18
Préstamos y créditos por Cash Pooling	230.334.147	254.726.427	(230.334.147)	-	254.726.427
Deudas o cuentas a pagar por IS (Nota 8) (*)	2.129.908	-	(2.129.908)	-	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	2.206.625	2.965.060	(2.206.625)	-	2.965.060
Total	234.670.680	257.691.487	(234.670.680)	-	257.691.487

(*) Por consolidación fiscal con Neinor Norte principalmente.

El saldo de la partida "Préstamos y créditos" al cierre de este ejercicio se corresponde con los saldos vivos al 31 de diciembre de 2019 derivados de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y el resto de compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, estas últimas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad; asimismo, en su caso, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad, que a veces utiliza los excedentes en otras sociedades del Grupo. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual. La distribución del saldo neto entre las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en virtud de este sistema es la siguiente:

	31.12.2019 (en Euros)				
	Saldos deudores			Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento	Créditos por IS	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento
Neinor Norte, S.L.U.	-	-	9.970.065	93.212.178	903.182
Neinor Península, S.L.U.	-	-	-	188.880.346	2.683.209
Neinor Sur, S.A.U.	167.022.788	3.009.885	-	-	-
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-	-	299.986	4.211
Promociones Neinor 2, S.L.U.	-	-	-	944.238	12.953
Promociones Neinor 3, S.L.U.	8.432.309	140.746	-	-	-
Promociones Neinor 4, S.L.U.	-	-	-	317.979	4.702
Promociones Neinor 5, S.L.	575.179	5.185	-	-	-
Total	176.030.276	3.155.816	9.970.065	283.654.727	3.608.257

	31.12.2018 (en Euros)				
	Saldos deudores			Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento	Créditos por IS	Principal	Intereses devengados pendientes de vencimiento
Neinor Norte, S.L.U.	-	35.127	3.768.300	53.701.390	224.785
Neinor Península, S.L.U.	-	-	-	199.410.416	2.709.588
Neinor Sur, S.A.U.	244.389.260	3.423.248	-	-	-
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-	-	309.587	4.298
Promociones Neinor 2, S.L.U.	-	-	-	921.514	12.539
Promociones Neinor 3, S.L.U.	9.616.745	40.778	-	-	5.709
Promociones Neinor 4, S.L.U.	-	-	-	383.520	6.491
Promociones Neinor 5, S.L.	232.671	2.167	-	-	1.650
Total	254.238.676	3.501.320	3.768.300	254.726.427	2.965.060

b) Clientes empresas del Grupo

Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2019

	Euros	
	Cuentas por cobrar por servicios prestados	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	3.706.369	3.040.804
Neinor Península, S.L.U.	671.916	550.457
Neinor Sur, S.A.U.	7.662.678	6.230.964
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 2, S.L.U.	678	561
Promociones Neinor 3, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 4, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.	5.618	-
Total	12.047.259	9.822.786

Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2018

	Euros	
	Cuentas por cobrar por servicios prestados	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	5.549.416	4.575.000
Neinor Península, S.L.U.	869.652	720.945
Neinor Sur, S.A.U.	4.761.758	3.875.550
Promociones Neinor 1, S.L.U.	-	-
Promociones Neinor 2, S.L.U.	823	689
Promociones Neinor 3, S.L.U.	101	-
Promociones Neinor 4, S.L.U.	5.690	4.765
Promociones Neinor 5, S.L.	6.539	4.766
Total	11.193.979	9.181.716

La Sociedad presta servicios de asesoramiento y gestión a otras entidades del Grupo. La Sociedad asume los costes del personal que se dedican a realizar tareas corporativas, así como cualquier otro coste relacionado con actividades o servicios corporativos. La facturación por estos conceptos al cierre del ejercicio 2019 asciende a 9.823 miles de euros (9.182 miles de euros al cierre del ejercicio 2018) (Nota 12).

Otros saldos y transacciones con partes vinculadas

Los saldos y transacciones que figuran en el pasivo del balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 con entidades vinculadas han sido los siguientes:

Saldos a 31 de diciembre de 2019

Entidad vinculada	Euros		
	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Proveedor	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	98.050.315
Total	-	-	98.050.315

Saldos a 31 de diciembre de 2018

Entidad vinculada	Euros		
	Acreedor por Impuesto de Sociedades	Proveedor	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	41.335.678
Total	-	-	41.335.678

Transacciones al 31 de diciembre de 2019

Entidad vinculada	Euros		
	Gastos por prestación servicios	Gastos financieros	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	580	-	-
Total	580	-	-

Transacciones al 31 de diciembre de 2018

Entidad vinculada	Euros		
	Gastos por prestación servicios	Gastos financieros	Ingresos financieros
BDO Auditores, S.L.P.(*)	13.485	-	-
Banco Santander, S.A.	496	-	-
Total	13.981	-	-

(*) Hasta 20/11/2018, salida de Alberto Prieto del Consejo de Administración.

Información sobre riesgos financieros

El Grupo al que pertenece la Sociedad (Notas 1, 7 y 8) gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

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

Información cualitativa

Riesgo de crédito

La Sociedad tiene la práctica totalidad de su activo invertido en instrumentos de patrimonio en otras sociedades del Grupo o presenta préstamos financieros o de otra naturaleza a otras sociedades asimismo del mismo Grupo de sociedades. La recuperabilidad de los importes registrados en el epígrafe "Créditos a empresas del Grupo a corto plazo" del balance de situación adjunto, está vinculada a la evolución de la situación financiera del Grupo y en concreto de las requeridas por la actividad inmobiliaria. Respecto al riesgo de crédito fuera de Grupo, el mismo se encuentra concentrado en Kutxabank, en virtud del contrato de administración y gestión y comercialización de activos descritos en la Nota 1.

Riesgo de liquidez

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra de la Sociedad resulta negativo en 32.534 miles de euros como consecuencia de la financiación neta recibida de sus participadas que asciende a 98.107 miles de euros (véase Nota 10). Esta situación se ha producido, entre otras razones, porque el grupo actúa de forma integrada y bajo una dirección común corporativa en Neinor Homes, S.A con lo que la generación y aplicación de recursos deben contemplarse considerando dicha premisa. Asimismo, las sociedades de Grupo Neinor Homes, controladas íntegramente por la Sociedad dominante, cuentan con reservas distribuibles disponibles por importe mínimo de 30 millones de euros al 31 de diciembre de 2019 (véase anexo I), estando previsto comenzar su distribución en el ejercicio 2020, lo cual, unido a los resultados del desarrollo del plan de negocio en sus participadas, permitiría restablecer el equilibrio financiero, así como los recursos que genera la propia sociedad por la actividad de servicing y los ingresos por servicios corporativos a sus participadas. El análisis de liquidez en todo caso ha de realizarse a nivel grupo ascendiendo el fondo de maniobra positivo del grupo a 803 millones de euros, si bien se corregiría hasta 160 millones de euros, considerando los activos y pasivos no realizables a corto plazo incluidos como corrientes y los saldos en efectivo no disponibles.

Riesgo de tipo de interés

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

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene créditos, avales ni préstamos de los que sea titular y estén sin disponer excepto:

- Equity Swap Goldman Sachs: 50.666 miles de euros disponibles sobre el límite de 100.000 miles de euros.
- Línea crédito IVA multigrupo CaixaBank: no hay ningún importe dispuesto sobre el límite de 15.000 miles de euros.
- Línea factoring IVA multiempresa Kutxabank: no hay ningún importe dispuesto sobre el límite de 15.000 miles de euros.

Riesgo de tipo de interés

Las modificaciones de cien puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 495 miles de euros de mayor gasto financiero en el ejercicio 2019 (622 miles de euros en 2018).

11. Situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación, no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponibles negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

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

b) Saldos corrientes con Administraciones Públicas

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

	Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Hacienda Pública deudora por IVA	2.945	1.954	-	-
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	-	213.220	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	9.224.143	9.307.554
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	3.675.681	2.836.871
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	832.299	949.170
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	200.674	139.547
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	-	-	2.664
Total	2.945	215.174	13.932.797	13.235.806

c) Conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	20.166.276		20.166.276
<i>Diferencias permanentes</i>			
Multas, sanciones, recargos	16.092	-	16.092
<i>Diferencias temporales</i>	1.711.653	(66.969)	1.644.684
Base imponible	21.894.021	(66.969)	21.827.052

31 de diciembre de 2018

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	14.255.211		14.255.211
<i>Diferencias permanentes</i>			
Multas, sanciones, recargos	49.822	-	49.822
<i>Diferencias temporales</i>	4.791.141	(3.256.363)	1.534.778
Base imponible	19.096.174	(3.256.363)	15.839.811

d) Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre Sociedades

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

	Euros	
	31.12.19	31.12.18
Resultado antes de impuestos	20.166.276	14.255.211
Diferencias permanentes	16.092	49.822
Diferencias temporales (*)	1.644.684	1.534.778
Base imponible fiscal previa	21.827.052	15.839.811
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	21.827.052	15.839.811
Tipo impositivo	24%	26%
Impuesto devengado	5.238.493	4.118.350
Activación de impuestos diferidos	(410.797)	(1.571.169)
Bajas de impuestos diferidos	1.298.358	-
Otros ajustes por Impuestos de Sociedades	(57.861)	-
Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades (Nota 10)	6.068.193	2.547.181

Los ajustes por diferencias temporarias se corresponden, principalmente, con la dotación remuneración variable pendiente de pago al 31 de diciembre de 2019 por importe de 1.152.510 euros.

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

	Miles de euros	
	Grupo 02117BSC	
Resultado Agregado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	46.099	37.447
Diferencias permanentes	24	51
Diferencias temporales	966	4.931
Compensación BIN pre consol	-	(1.435)
Base imponible fiscal previa	47.089	40.994
Compensación BIN	-	(2.340)
Base imponible fiscal	47.089	38.654
Tipo impositivo	24%	26%
Impuesto devengado	11.301	10.050
Retenciones y pagos a cuenta	(2.077)	(742)
Cuenta por pagar por impuesto de sociedades	9.224	9.308

La cuenta por pagar correspondiente a Neinor Homes, S.A. asciende a 3.161.268 euros, correspondiendo a Neinor Norte, S.L.U. una cuenta por pagar por importe de 6.062.875 euros a 31 de diciembre de 2019 y ascendiendo el importe pendiente de pago de esta sociedad a Neinor Homes, S.A. a 9.970.065 euros.

e) Impuestos diferidos registrados

Hasta el ejercicio 2018, la Sociedad no registraba los activos por impuestos diferidos ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad, el entorno económico general generaba aún cierta incertidumbre ante la ausencia de consolidación de tendencias sectoriales, de modo que, su recuperabilidad no se encontraba razonablemente asegurada.

Durante el ejercicio 2018, se realizó una revaluación y se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación de

estas diferencias temporarias, considerándose para ello que se consiguió obtener un resultado de explotación positivo, fruto de que se está cumpliendo con el presupuesto elaborado a nivel Grupo durante el ejercicio anterior y existe visibilidad por los ritmos de comercialización de las promociones desarrolladas en el conjunto del grupo fiscal foral.

El movimiento de los activos por impuesto diferido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	31.12.18	Adiciones	Retiros	Otros movimientos	31.12.19
Impuestos diferidos de activo	1.571.169	410.797	(1.298.358)	-	683.608
Total impuestos diferidos de activo	1.571.169	410.797	(1.298.358)	-	683.608

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cuenta con impuestos anticipados registrados por importe de 2.848 mil euros (en base) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados por gastos de personal no deducibles al cierre del ejercicio asociados a planes de incentivos.

f) Otras cuestiones de relevancia fiscal

En el Territorio Histórico de Bizkaia durante el ejercicio 2018 se modificó la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018. Los cambios más relevantes han sido los siguientes:

- Se ha incrementado el límite cuantitativo a la compensación de bases imponibles negativas al 50% de la base imponible, si bien se amplía el plazo de compensación a 30 años (actualmente, es de 15 años). Estas limitaciones resultarán de aplicación a partir de 2018, incluso sobre las bases imponibles negativas pendientes de aplicar generadas en ejercicios anteriores a la entrada en vigor de la Reforma.
- Se reduce el tipo impositivo del 26% (transitorio en 2018) al 24%.
- Se introduce la obligación de efectuar un pago anticipado del 5% de la base imponible del ejercicio anterior.
- Se incrementa el pago mínimo del 15% (transitorio en 2018) al 17% sobre la base imponible previa.

12. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

En el contexto de la operación descrita en la Nota 1, con fecha 14 de mayo de 2015 se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. en relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, habiéndose devengado un ingreso durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 de 32.138 y 31.172 miles de euros respectivamente.

La Sociedad ha obtenido asimismo ingresos por importe de 9.822 miles de euros (9.182 miles de euros en 2018) en concepto de gastos de servicios corporativos que, como cabecera del Grupo, repercute al resto de participadas; dicho importe se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2019 (Nota 10).

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

b) Gastos de personal

El desglose del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (Nota 8.c y 8.c):

	Euros	
	31.12.19	31.12.18
Sueldos, salarios y asimilados (*)	7.682.218	10.621.264
Seguridad Social	1.092.898	888.661
Otros gastos sociales	30.473	153.525
Total	8.805.589	11.663.450

(*) Incluyen gastos relativos a planes de incentivos (véanse Notas 4.I y 8)

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdida y ganancias del ejercicio 2019 adjunta incluye un importe de 492 miles de euros correspondiente a planes de incentivos (4.343 miles de euros en el ejercicio 2018) (Nota 4.I).

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	33	33
Administrativos	7	22
Total	40	55

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	33	43
Administrativos	1	4
Total	34	47

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	35	35
Administrativos	8	20
Total	43	55

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	41	53
Administrativos	2	4
Total	43	57

Al 31 de diciembre de 2019, el número de personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 (2 personas a 31 de diciembre de 2018).

c) **Servicios exteriores**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.19	31.12.18
Arrendamientos y cánones	53.281	70.334
Reparaciones y conservación	763.274	524.449
Servicios de profesionales independientes	7.257.176	8.772.970
Transportes	2.430	4.493
Primas de seguros	187.478	220.360
Servicios bancarios y similares	10.158	11.383
Publicidad y comercialización	609.040	1.005.961
Suministros	946	581
Otros servicios exteriores	1.312.836	1.225.777
Total	10.196.619	11.836.308

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, entre otros gastos (véase Nota 10), las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros ingresos de intermediarios y gastos de tasaciones y valoraciones con relación a las ventas intermediadas por los mismos, en relación a los activos gestionados del contrato de Servicing, y cuyo importe asciende a 4.422 miles de euros (5.469 miles de euros en 2018) (Notas 1 y 12.a).

13. Otra información

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	50	42
Ratio de operaciones pagadas	52	51
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	12
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	15.237	16.214
Total pagos pendientes	1.276	4.709

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

del Grupo y asociadas" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2019 y de 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

b) Información legal relativa al Consejo de Administración y Alta dirección

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 los Administradores de la Sociedad no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenecían hasta la fecha de salida a Bolsa (Neinor Holdings, S.L.U.), operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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

Retribución y otras prestaciones a los Administradores

Al 31 de diciembre de 2019 los Administradores de la Sociedad, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (una persona) (Nota 4.k), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administradores por importe de 1.346 miles de euros, así como otras retribuciones (véase Nota 4.l) por importe de 80 miles de euros (1.902 y 2.505 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 492 miles de euros (3.134 miles de euros en 2018) en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados (véanse Notas 8 y 12).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 10.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste asciende a 64.751 euros (62.629 euros en 2018).

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

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

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones

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

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2019			31.12.2018		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.19)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2019	31.12.2018						
8	8	1.659	1.065	2.724	1.340	601	1.941

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

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

c) Garantías comprometidas con terceros y otras sociedades del Grupo o vinculadas

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad es garante de las demás Sociedades del Grupo en diversos préstamos y líneas de crédito, tanto individual como conjuntamente con alguna de sus participadas, según se detalla a continuación, agrupadas por entidades de crédito:

Entidad de crédito	Euros	
	Límite concedido	Importe dispuesto
Banco Santander, S.A.	17.690.270	17.690.270
Banco de Sabadell, S.A.	60.837.052	17.029.996
Kutxabank/Cajasur	109.951.390	49.370.046
BBVA	3.560.000	3.560.000
CaixaBank	15.000.000	-
Bankinter, S.A.	55.004.000	13.478.149
Total	262.042.712	101.128.461

Adicionalmente, el contrato de financiación suscrito con Deutsche Bank ha supuesto la entrega de derechos reales de prenda sobre las participaciones de la sociedad en Neinor Norte, S.L.U, Neinor Península, S.L.U y Neinor Sur, S.A.U (Nota 7 y 9).

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene prestados avales por valor de 168.586 miles de euros (148.035 miles de euros en 2018) conjuntamente con el resto de sociedades del Grupo, de los que 38.860 miles de euros (35.382 miles de euros en 2018) se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos Ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones.

d) Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas individuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han ascendido a 20 miles de euros (15 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 66 miles de euros (70 miles de euros en el ejercicio 2018).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por 41 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (23 miles de euros durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2018).

14. Hechos posteriores

Con fecha 29 de enero de 2020 se ha suscrito un contrato de novación con Deutsche Bank sobre el contrato suscrito en abril de 2019, ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien éste podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros y aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplan condiciones similares a las previstas en el contrato original (Nota 9). A este respecto, el Grupo ha amortizado anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con unos de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022.

Durante la reunión de aprobación de las presentes cuentas anuales, está previsto que el Grupo analice la mejor alternativa para el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas propias a partir del actual banco de suelo y en todo caso limitado, inicialmente, a un máximo de entre 600 y 1.200 viviendas, no existiendo efectos derivados de esta decisión que puedan afectar a la valoración contable actual de los activos pertenecientes a las sociedades participadas. A este respecto, la toma de decisiones en firme siempre estará condicionada a la protección de la actual valoración de los activos, llevada a cabo bajo la hipótesis del desarrollo de las promociones inmobiliarias para su venta. El principal objetivo del Grupo sigue siendo la venta a terceros de activos residenciales a través de la actividad promotora contemplada en el actual plan de negocio.

Es intención de los Administradores de la Sociedad proponer a la Junta General de Accionistas el reparto de dividendos por importe de 40 millones de euros, de los que 39.247 miles de euros serían con cargo a la prima de emisión y el resto, 753 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición.

El Grupo aprobará a la fecha de formulación de estas cuentas anuales un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estima oscilará en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, relacionado con el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento son, al 50% cada una el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado nº de días hábiles previos al inicio y el fin del periodo de medición del plan.

Entre el 1 de enero del 2020 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

“Empresas del Grupo”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/19	31/12/18		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 4, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Córdoba	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades participadas directa e indirectamente se ofrecen a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2019 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	14.398	-	19.682	704	269.875
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(48)	(7)	-	305
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(51)	(22)	-	977
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(198)	(799)	2.500	2.353
Promociones Neinor 4, S.L.U.	2.981	-	627	-	(18)	-	3.590
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	619	-	(279)	-	6.582
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(44.076)	(18.508)	765	496.717
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	29.110	-	49.675	15	237.781

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2018 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	911	(6.040)	19.527	292	249.781
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(38)	(9)	-	313
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(37)	(14)	-	999
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	-	(198)	-	652
Promociones Neinor 4, S.L.U.	2.981	-	592	(37)	72	-	3.608
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	589	-	30	-	6.861
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(25.620)	(18.456)	354	514.814
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	657	(7.087)	35.540	4	188.095

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Neinor Homes, S.A.

1. Estructura organizativa y funcionamiento

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 posterior admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos, es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Su domicilio social se encuentra en la Calle Ercilla 24, Bilbao (Bizkaia), y 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.

Neinor Homes, S.A. y subsidiarias (en adelante, el Grupo) 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.

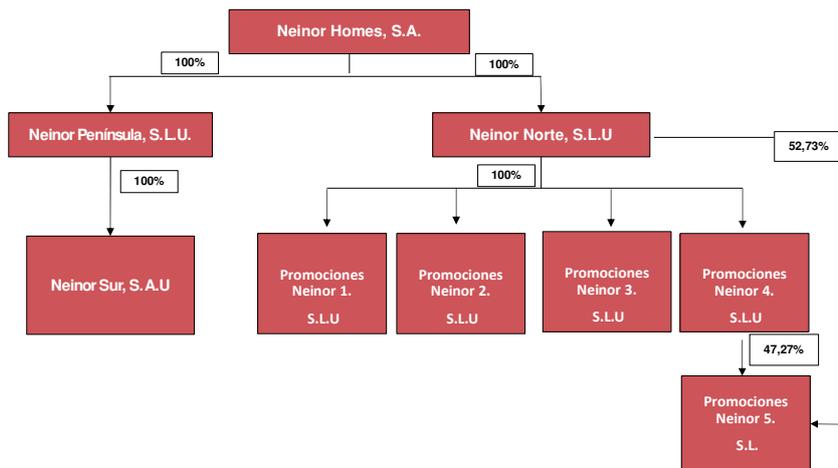
A fecha 1 de enero de 2015, y en el marco de la Operación Lion (“la Transacción”), se transfirió a las sociedades del Grupo Neinor Homes todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar 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 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 3 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 conformada por más de 190 promociones con 12.000 unidades edificables. Esta cartera está distribuida principalmente en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

B) 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, ii) producto terminado restos promociones obra nueva.

C) Línea de negocio “Servicing”:

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

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

A nivel de estructura organizativa, la Sociedad 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 2019 se han reunido en 13 ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y las Comisiones que se han producido durante 2019:

- a- Convocatoria de la Junta General de Accionistas
- b- Plan de negocio 2020-2024
- c- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2019
- d- Plan anual de trabajo de la CAC y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones para el 2020
- e- Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus
- f- Reelección de los auditores de cuentas
- g- Modificación de la composición de las tres Comisiones
- h- Cuentas Anuales e Informe de Gestión

- i- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados
- j- Aplicación del resultado del 2018 y 2019
- k- Revisión de la negociación con acciones propias de la Sociedad
- l- Presentación y revisión de la metodología de valoración de activos
- m- Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2019 y programa previsto para 2020
- n- Actualización del Reglamento Interno de conducta
- o- Estrategia y análisis de nuevas líneas de negocio
- p- Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones
- q- Memoria de Responsabilidad Social Corporativa 2018 y Plan de RSC 2019
- r- Informe de independencia de los auditores externos
- s- Informe de la evaluación del Consejo y sus comisiones
- t- Informe Anual de Gobierno Corporativo 2019
- u- Informe Anual de Remuneraciones 2019
- v- Informe de actividades de Auditoría Interna 2019 y Plan Anual 2020
- w- Informe de conflictos de interés y operaciones vinculadas y análisis de distintas operaciones
- x- Aprobación de operaciones de financiación y refinanciación
- y- Informe de Actividades de Cumplimiento 2020
- z- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC
- aa- Análisis del Plan con inversores y valoración de la acción
- bb- Supervisión del SCIIF
- cc- Informe de Auditoría de Prevención del 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 el Grupo se encuentra implantada una estructura integrada de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento) que se basa en:

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

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

En la actualidad, en el modelo se integran todos los procesos de negocio de la compañía y los diferentes ámbitos normativos, entre otros, el SCIIF,

prevención de la reponsabilidad 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.

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

2. Evolución y resultado de los negocios – Magnitudes significativas

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha registrado unos ingresos de 41.960 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2019 alcanza 1.213.937 miles de euros, el patrimonio neto 857.838 miles de euros, y el pasivo a corto plazo 356.100 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Los ingresos principales de la Sociedad provienen del Servicing, y se derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1,45Bn€ de activos gestionados (20.709 miles de euros, 64%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 221M€ (10.338 miles de euros, 32%), y otros ingresos (1.145 miles de euros, 4%).

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2019 ha alcanzado 14.098 miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre 2019 alcanza 356.100 miles de euros que, comparado con los 325.493 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, supone un incremento de 30.607 miles de euros.

El pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 alcanza 356.100 miles de euros que, comparado con 323.792 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, representa un incremento de 32.308 miles de euros.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

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

A 31 de diciembre de 2019 el número medio de personas empleadas en la Sociedad ha sido de 95 personas. La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al 31 de diciembre es la siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	33	33	70	53	41	94
Administrativos	22	7	28	4	2	6
Total	55	40	98	57	43	100

4. Liquidez y recursos de capital

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

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

En el ejercicio 2019 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo.

Adicionalmente a dicha financiación, la perspectiva es la de formalizar financiación de tipo promotor que sufrague la inversión, y a su vez se vincule

la gran mayoría de los pagos e inversiones requeridos con la entrega de la promoción y por tanto el cobro de la venta.

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

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

5. Información sobre periodo medio de pago a proveedores

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

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	50	42
Ratio de operaciones pagadas	52	51
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	12
	Miles de euros	Miles de euros
Total de pagos realizados	15.237	16.214
Total de pagos pendientes	1.276	4.709

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo

máximo legal de pago de 30 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

6. Principales riesgos e incertidumbres

La Sociedad 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 ha cuantificado, a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

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.

7. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 29 de enero de 2020 se ha suscrito un contrato de novación con Deutsche Bank sobre el contrato suscrito en abril de 2019, ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien éste podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros y aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplan condiciones similares a las previstas en el contrato original (Nota 9). A este respecto, el Grupo prevé amortizar anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros durante los próximos meses, cumpliéndose así con unos de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022.

Durante la reunión de aprobación de las presentes cuentas anuales, está previsto que el Grupo analice la mejor alternativa para el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas propias a partir del actual banco de suelo y en todo caso limitado, inicialmente, a un máximo de entre 600 y 1.200 viviendas, no existiendo efectos derivados de esta decisión que puedan afectar a la valoración contable actual de los activos pertenecientes a las sociedades participadas. A este respecto, la toma de decisiones en firme siempre estará condicionada a la protección de la actual valoración de los activos, llevada a cabo bajo la hipótesis del desarrollo de las promociones inmobiliarias para su venta. El principal objetivo del Grupo sigue siendo la venta a terceros de activos residenciales a través de la actividad promotora contemplada en el actual plan de negocio.

Es intención de los Administradores de la Sociedad proponer a la Junta General de Accionistas el reparto de dividendos por importe de 40 millones de euros, de los que 39.247 miles de euros serían con cargo a la prima de emisión y el resto, 753 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición.

El Grupo aprobará a la fecha de formulación de estas cuentas anuales un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estima oscilará en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, relacionado con el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de

diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento son, al 50% cada una el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado nº de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan.

Entre el 1 de enero del 2020 y la fecha de formulación de las presentes cuantas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales ni en la información contenida en las mismas.

8. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2020

Las grandes líneas de actuación de la Sociedad para 2020 se centran en:
Línea de negocio "Development"

- Monitorización de las obras con las que se cerró diciembre 2019, 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 2020, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio "Legacy"

- Seguir con la actividad de desinversión, con el objetivo de monetizar/liquidar el portfolio en el ejercicio 2020.
- Los ingresos provenientes de esta desinversión se destinarán

principalmente a financiar la línea de negocio Development.

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.

9. Actividades de I+D+i

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

10. Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad está compuesto por 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2019 figuran acciones propias en el balance por un importe de 51.191 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2019 es de 4.671.296 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 11,04 euros.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2019, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera

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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de existencias inmobiliarias "development"

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas clasificadas como "development", distribuidas por todo el territorio nacional, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.179 millones de euros.

El Grupo valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad semestral.

La determinación del valor de mercado de las existencias inmobiliarias para su posterior comparación con el coste y valoración al menos de ambos valores constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que el método residual dinámico, que es el método de valoración generalmente aplicado a estos activos, requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones, los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo, los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y la tasa interna usada en la actualización en consideración a la naturaleza de cada activo.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Por todo lo anterior, hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de existencias inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Para la determinación del valor recuperable de los activos y que éste no sea inferior a su importe en libros, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias "development", evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo, realizado una valoración masiva a través de un método de valoración automática de la totalidad de los activos tomando en consideración la información disponible de las variables macroeconómicas, financieras e inmobiliarias que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración partiendo de la valoración del cierre de 2018, así como una valoración individualizada acorde a RICS de una muestra de activos con el objetivo de verificar esta valoración masiva, y revisado, para una muestra de activos, en bases selectivas, que los inputs técnicos utilizados por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos tasados.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.6, 6 y 12 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

Ocurrencia en el reconocimiento de ingresos de activos inmobiliarios

Descripción

Las ventas de activos inmobiliarios del Grupo suponen un 91% de la cifra de negocio consolidada y corresponden principalmente con ventas a particulares donde los procesos y los contratos se encuentran altamente estandarizados.

El reconocimiento de estos ingresos, bajo las condiciones y términos normales del Grupo no resulta complejo, y no da prácticamente lugar a cuentas por cobrar ya que el cobro de las ventas se produce en el momento de la escrituración.

Asimismo, la cifra de ventas de activos inmobiliarios del ejercicio 2019 asciende a 442 millones de euros y la magnitud, es considerada, tanto cuantitativamente como cualitativamente parámetro clave del rendimiento del Grupo.

Por este motivo hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la comprobación del diseño e implementación, así como la eficacia operativa de los controles relevantes que soportan la ocurrencia de las ventas a través de contratos, así como el procedimiento de contabilización y registro de las ventas.

Adicionalmente, para una muestra representativa de dichos contratos, en bases selectivas, hemos analizado si los ingresos se encuentran debidamente registrados teniendo en consideración los términos y obligaciones contractuales con los compradores, incluyendo la transferencia efectiva de la propiedad y la comprobación de los cobros percibidos por el Grupo o la fiabilidad de la previsión de cobro de los importes aplazados.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.13, 6 y 22.1 de las cuentas anuales consolidadas del adjuntas.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son

conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 6 y 7 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 26 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 3 de abril de 2019 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo/os la Junta General de Accionistas por el periodo de 1 año y por el entonces Accionista Único para el periodo de 3 años, y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Alicia Izaga
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17477

26 de febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 03/20/00202

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Activos intangibles	7	1.536	1.681	Capital social		790.050	790.050
Activos por derecho de uso	2.2 y 17.2	3.294	-	Prima de emisión		39.247	39.247
Inmovilizado material	8	7.231	7.676	Reserva legal		3.363	2.192
Inversiones inmobiliarias		216	990	Reservas de la Sociedad Dominante		52.364	42.820
Activos financieros no corrientes	11	763	1.062	Acciones propias		(51.191)	(3.902)
Activos por impuesto diferido	20.3	25.500	22.263	Otras reservas		522	1.405
Total activo no corriente		38.540	33.672	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(108.676)	(145.133)
				Beneficios / (Pérdidas) consolidadas del ejercicio		63.748	45.991
				Total patrimonio neto	15	789.427	772.670
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Existencias	12	1.210.668	1.229.719	Deudas con entidades de crédito	17	50.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	27.076	28.354	Otros pasivos financieros	18	2.154	18
Activos financieros corrientes	11 y 15.4	12.756	7	Pasivos por impuestos diferidos	20	7	87
Administraciones Públicas deudoras	20.3	6.536	12.122	Total pasivo no corriente		52.161	105
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	173.415	113.760	PASIVO CORRIENTE:			
Total activo corriente		1.430.451	1.383.962	Provisiones	16	11.205	13.029
TOTAL ACTIVO		1.468.991	1.417.634	Deudas con entidades de crédito	17.1 y 23	315.700	380.529
				Otros pasivos financieros	18	1.365	18
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	19 y 23	150.827	114.236
				Administraciones Públicas acreedoras	20.3	34.745	33.029
				Otros pasivos corrientes	12 y 18	113.561	104.018
				Total pasivo corriente		627.403	644.859
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.468.991	1.417.634

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	22.1 y 23	488.857	379.986
Coste de las ventas	22.2 y 23	(328.752)	(259.083)
Gastos de personal	22.3	(21.172)	(21.948)
Dotación a la amortización	2.9, 7, 8 y 9	(3.955)	(1.295)
Servicios exteriores	22.4	(34.217)	(40.797)
Variación de las provisiones de tráfico	22.6	(10.823)	(7.150)
Otros ingresos de explotación		430	1.299
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		(88)	41
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		90.280	51.053
Ingresos financieros		10	253
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	17 y 23	(9.003)	(10.675)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(447)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		81.287	40.184
Impuesto sobre las ganancias	20	(17.539)	5.807
RESULTADO DEL EJERCICIO		63.748	45.991
Beneficio / (Pérdida) por acción (en euros):			
Básica	5	0,838	0,589
Diluida	5	0,838	0,589

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS		63.748	45.991
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		63.748	45.991

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas de la Sociedad Dominante	Acciones Propias	Otras reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global	Beneficios / (Pérdidas) consolidadas 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	-	-	-	-	-	-	-	45.991	45.991
Ampliaciones de capital (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(223)	-	-	-	(223)
Otros movimientos (Notas 4.19 y 15.6)	-	-	-	3.299	447	738	-	-	4.484
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	-	(2.209)	36.492	(45.991)	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	63.748	63.748
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(993)	(47.289)	-	-	-	(48.282)
Otros movimientos (Notas 4.19 y 15.6)	-	-	-	-	-	1.326	(35)	-	1.291
Saldos al 31 de diciembre de 2019	790.050	39.247	3.363	52.364	(51.191)	522	(108.676)	63.748	789.427

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		81.287	40.184
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	7, 8 y 9	3.955	1.295
Variación de otras provisiones	12, 15 y 16	7.768	10.836
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		43	(41)
Gastos financieros		9.003	10.675
Ingresos financieros		(10)	(253)
Plan de incentivos	15	1.326	3.375
Otros movimientos		-	447
		103.372	66.518
Variación de capital circulante:			
Existencias	12	9.469	(89.357)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	11 y 13	25.467	11.685
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	18 y 19	28.905	81.195
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes	11 y 23	9.543	20.513
Impuesto sobre las ganancias pagado	20	(30.950)	-
		145.806	90.554
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)			
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de activos intangibles y tangibles	7 y 8	(1.831)	(6.731)
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias		684	899
Pagos por otras inversiones financieras a corto plazo	11	(12.749)	(666)
Cobros por otras inversiones financieras a largo plazo		299	-
		(13.597)	(6.498)
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)			
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de deuda con entidades de crédito	17	88.154	58.929
Amortización de deudas con entidades de crédito	17	(153.737)	(96.065)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	17 y 23	(7.988)	(10.422)
Operaciones con acciones propias	17	1.017	(223)
Plan de incentivos	15	-	1.384
Otros cobros/(pagos) relacionados con actividades de financiación	17	-	(721)
		(72.554)	(47.118)
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 período		59.655	36.938
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		113.760	76.822
		173.415	113.760

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Actividad del Grupo Neinor Homes

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

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

Adicionalmente, y en el marco de la operación Lion, con fecha 1 de enero de 2015 se 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 prestación 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 de Kutxabank, negligencia en la prestación de los servicios o interrupción de los mismos durante más de 7 días, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, en caso de pérdida de control de Kutxabank de entidades adscritas al ámbito del presente contrato, existe opción de cancelación anticipada, si bien se regula la correspondiente indemnización por cancelación. Durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Kutxabank y Grupo Neinor Homes firmaron un contrato por el cual Grupo Neinor Homes procedió a abrir cuentas bancarias cuya finalidad es exclusivamente que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades Kutxabank, S.A. y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesoreras, de ahí que dichos saldos de tesorería, que al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 119 miles de euros, no figuren registrados en los estados de situación financiera consolidados adjuntos (189 miles

de euros a 31 de diciembre de 2018), no recogiendo asimismo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dichos saldos.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad 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.

En diciembre de 2019, Neinor Homes S.A. ha entrado en el Ibex Medium Cap, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas de mediana capitalización de las cuatro bolsas españolas, formado por las 20 compañías más importantes después del IBEX 35.

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, y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 3 de abril de 2019.

En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas a 31 de diciembre de 2019 y 2018, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales y los ajustes por conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales individuales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

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 presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con la normativa anterior, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Neinor Homes al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Neinor Homes de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de febrero de 2020, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido

los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Socios/Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

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 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas:

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2019

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos (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 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (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
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (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
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
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Modificaciones de una serie de normas.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (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

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 consolidado 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 requería 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 31 de diciembre 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 aquellos 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 menor a 12 meses desde la fecha de inicio) son registrados 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 31 de diciembre de 2019 a 306 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, en su caso, en el ejercicio 2018. A 1 de enero de 2019 el activo por derechos de uso, equivalente a los pasivos por arrendamiento, el importe ascendía a unos 4.377 miles de euros, con vencimientos desde 2019 hasta 2027. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de este activo por derecho de uso asciende a 3.294 miles de euros (Nota 17.2) registrado en el activo no corriente del balance consolidado adjunto.

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2019 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables.

(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 estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su 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 NIC 1 y NIC 8 Definiciones de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020
Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de los Tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocios	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros (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 (*)

(*) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022.

Para las normas que entran en vigor a partir de 2020 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación, de los impactos que la aplicación futura de estas normas podrían tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entre en vigor, considerándose a la fecha actual que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

2.3 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

2.4 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para

cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 9 y 12): El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2019 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Nota 4.6.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
3. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 7, 8 y 9).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).
5. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (véase Nota 20).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal (véase Nota 15.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

2.6 Principios de consolidación

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad. En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global.

La participación de los accionistas minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
2. Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe "Resultado del ejercicio atribuible a Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es la misma.

2.7 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición. En la primera consolidación del Grupo no se pusieron de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de consolidación.

2.8 Variaciones en el perímetro de consolidación

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes (formado por Neinor Homes, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.9 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2019 se ha registrado el impacto de la aplicación de la NIIF 16 (Nota 2.2) en los presentes estados financieros, por este motivo se encuentra registrado bajo el epígrafe "Derecho de uso" un importe de 3.294 miles de euros, con su contrapartida en los epígrafes "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente, por importes de 2.153 y 1.312 miles de euros respectivamente. Adicionalmente se ha registrado un gasto de amortización asociado a este derecho de uso por importe de 1.516 miles de euros y el correspondiente gasto financiero por importe de 76 miles de euros. Este aspecto ha afectado también a la segmentación por líneas de negocio (Nota 6).

Adicionalmente, se ha producido una reclasificación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta para facilitar la comprensión de los estados financieros y en concreto afecta a las cifras contenidas en los epígrafes "Coste de ventas" y "Variación de las provisiones de tráfico". Con el fin de presentar la aplicación de los deterioros asociados a los activos inmobiliarios vendidos en el epígrafe coste de ventas. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 incluida a efectos comparativos en las cuentas anuales consolidadas adjuntas difiere de la incluida en los estados financieros del ejercicio 2018 en la reclasificación comentada anteriormente por un importe de 13.079 miles de euros. Este aspecto afecta asimismo a la segmentación por actividades (Nota 6).

2.10 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio - Beneficio	14.098	11.708
Aplicación:		
A Reserva Legal	1.410	1.171
A Reservas Voluntarias	12.688	10.537
	14.098	11.708

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

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

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, para los activos intangibles asciende a 4 años.

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso (véase apartado 14 de esta misma Nota).

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

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

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Instalaciones técnicas	10%
Mobiliario	25%
Equipos proceso de información	25%
Otro inmovilizado material	10%

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

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

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

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

4.3 Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de bajo valor (Nota 2.2).

Los activos por derecho de uso se reconocen inicialmente por su coste calculado como los pagos por arrendamientos a realizar más los costes directos iniciales y costes de desmantelamiento / rehabilitación que deban ser objeto de consideración. Posteriormente, el derecho de uso se valora a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste del activo por derecho de uso. Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realiza con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje Anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Derecho de uso	20%

En cuanto al reconocimiento de los pasivos por arrendamiento, inicialmente, se registra como el valor actualizado de los pagos por arrendamientos pendientes de pago a la fecha. Dichos pagos son descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. Posteriormente, el pasivo financiero es actualizado incrementando su valor en libros en base al gasto financiero registrado contra el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y reduciendo el importe en base a los pagos por arrendamientos realizados.

4.4 Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo Neinor Homes revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles e inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Los criterios empleados en la valoración para los inmuebles aún no alquilados son los explicados en la Nota 4.6 para las existencias. Por su parte, en caso de activos inmobiliarios alquilados, el Grupo emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizados las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el yield empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos.

4.5 Arrendamientos

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias se aplican los criterios descritos en las Notas 2.2 y 4.3.

4.6 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado 14 de esta misma Nota), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan. El importe activado de gastos financieros en 2019 ha ascendido a 3.466 miles de euros y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada minorando el resultado financiero, correspondiendo a gastos asociados a promociones en curso (1.872 miles de euros en el ejercicio 2018) (véase Nota 4.14 y Nota 12)

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Las existencias incorporadas al Grupo Neinor Homes en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1 se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el que estas existencias se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor.

Se consideran "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados de aquellas promociones para la que la fecha prevista de terminación de la construcción no supera los 12 meses.

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

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

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, se ha utilizado el método residual dinámico o de flujos de caja para todas las existencias de terrenos y producto en curso/terminado respectivamente. Este método consiste en estimar el valor del terreno/producto en curso y terminado apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujos de caja y de este valor se restan los costes de desarrollo pendiente de cada activo en función de su estadio de desarrollo y que incluyen, por tanto, en su caso, el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, costes comerciales etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto adecuado a las características y riesgos inherentes al activo, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de

las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.5 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2019, al igual que en 2018, la totalidad de sus activos clasificados como "Development", han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, ajustado en algún caso en tolerancias de un cinco por ciento, sin que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos "Legacy", principalmente producto terminado, han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología en las valoraciones de los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

Activos Development

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

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (entre 5% y 20% en el ejercicio 2018).

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

Existen adicionalmente hipótesis que son fijas en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo las principales las siguientes:

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

Activos Legacy

Para esta tipología de activos, el estudio interno ha sido básicamente llevado a cabo por el método de comparación, ajustado por el coste de comercialización y gastos previstos asociados durante el plazo previsto de realización del activo, excepto que se trate de suelos o promociones que superen las 30 unidades, aproximadamente, que han sido valorados siguiendo la metodología descrita anteriormente para los "activos development".

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

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

4.7 Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irre recuperables estimados.

4.8 Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles según el criterio indicado en la Nota 4.13, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

4.9 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
2. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado".

El Grupo valora sus activos a coste amortizado, ya que el objetivo del modelo de negocio es mantenerlos con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales. A este respecto, de acuerdo con el 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 Bruto a 31/12/2019	Pérdida estimada a 12 meses (%) (*)	Pérdida estimada a 12 meses a 31/12/2019	Importe Neto a 31/12/2019
Activos financieros (Nota 11)	13.612	0% - 3%	(93)	13.519
Existencias - Anticipos a proveedores (Nota 12)	20.879	0% - 3%	(627)	20.252
Clientes – servicing (Nota 13)	12.432	0,02%	(3)	12.429
Anticipos a acreedores (Nota 13)	12.365	3%	(371)	11.994
Otras cuentas por cobrar (Nota 13)	2.724	0% - 3%	(71)	2.653
Tesorería	173.492	0% - 0,06%	(77)	173.415
TOTAL	235.504		(1.242)	234.262

(*) La estimación se ha realizado tomando en consideración la calificación crediticia de las contrapartes, 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 12).

Una reversión de 51 miles de euros ha sido registrada con abono al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La pérdida estimada por importe de 1.242 miles de euros se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del balance de situación consolidado.

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En cada fecha de balance, el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. Para los préstamos y cuentas por cobrar el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

En relación a las operaciones de confirming sin recurso, el tratamiento contable de este tipo de operaciones no está expresamente tratado en las normas NIIF. De acuerdo con la European Securities and Markets Authority (ESMA) las operaciones de confirming (también denominadas "reverse factoring") deben ser analizadas conforme a la sustancia económica de los acuerdos entre las partes, con el fin de concluir si la deuda comercial debe ser clasificada como deuda financiera dentro del Estado de situación financiera y si los flujos deben ser clasificados como financieros u operativos en el Estado de flujos de efectivo. En la medida en que no existan cambios sustanciales en las condiciones de la deuda comercial (por ejemplo, modificaciones en el vencimiento, en el importe o en los tipos de interés, en su caso), el hecho de que, tras la operación de confirming el nuevo acreedor legal pase a ser una entidad financiera en lugar del acreedor comercial original no modifica la sustancia económica de la deuda, la cual se origina por las actividades de explotación del Grupo.

El Grupo ha adoptado dicha política de clasificación. La línea se encuentra dispuesta por un importe de 13.900 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (5.590 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 17).

4.10 Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan, en su caso, minorando el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante poseía 4.671.296 acciones propias y ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias adicionales (al 31 de diciembre de 2018 disponía de 300.201 acciones propias) (véase Nota 15.4).

4.11 Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Al cierre los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales y fiscales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 21).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el posible pasivo del Grupo, en función de la experiencia sectorial.

4.12 Impuesto sobre las ganancias

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían 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. (Nota 20).

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, se obtuvo la aprobación de 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 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.

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 su 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 será la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2019 y 2018 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por su parte, Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U. continuaban tributando al cierre del ejercicio 2019 bajo el régimen general de tributación individual de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 20 y 28).

El gasto por el impuesto sobre las ganancias del ejercicio consolidado se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio consolidado se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Las sociedades del Grupo que tributan en régimen de declaración consolidada aplican en dicho proceso las siguientes normas: las diferencias temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por operaciones realizadas entre sociedades que forman el Grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes (por ejemplo, por la eliminación de dividendos repartidos entre ellas) o temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada, se tratan como una diferencia permanente o temporal por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado, según corresponda; por la parte del resultado fiscal negativo y las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el Grupo fiscal, se registra un crédito o débito entre la sociedad que los genera y las sociedades que lo compensan y/o aplican.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos para cada sociedad o grupo fiscal en su caso, calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios

conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, considerando en todo caso expectativas sectoriales y de modo restrictivo, por lo que la activación se realiza una vez se entienda suficientemente consolidada la recuperación del sector inmobiliario en sus áreas de actuación (residencial).
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, y considerando en su caso los límites cuantitativos y temporales, si los hubiera, para su aplicación.

4.13 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad y el control de éstos han sido transferidos. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro final del precio. El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que se haya cobrado una parte sustancial del precio (cercana al 50%) o la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento.

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

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

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

Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. En consecuencia, la Sociedad continúa en su caso contabilizando las garantías y seguros de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. No se otorgan garantías complementarias a las legales que de acuerdo a la NIIF 15 tengan la consideración de una garantía de servicios y por tanto deban contabilizarse como una obligación separada de desempeño de la que el Grupo deba asignar parte del precio de venta del activo que tienen un carácter residual. Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2019 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 1.169 miles de euros (984 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) registrado bajo el epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen de acuerdo con su porcentaje o grado de realización en la fecha de cierre del ejercicio, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por servicios del Grupo son los asociados al contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank y descrito en la Nota 1 bajo condiciones de exclusividad, que asimismo comprende servicios urbanísticos y de comercialización. Como contraprestación por estos servicios, las distintas sociedades del área inmobiliaria de Kutxabank abonarán una remuneración fija de acuerdo con la tipología y volumen de los activos (estableciéndose al efecto un valor de referencia entre las partes) por la parte de gestión y administración, mientras que recibirán una remuneración variable a éxito por su comercialización así como otro ingreso variable devengado anualmente en caso de cumplimiento de objetivos de venta establecidos entre las partes, que varía en función de si es inferior al 70% de los mismos, igual al 70% o superior al 70%; a ello se une la remuneración variable ligada a la solicitud de ejecución de determinadas actuaciones puntuales relativas a activos como pueden ser trabajos solicitados en relación a análisis de incorporación de nuevos activos en gestión o bien servicios sobre activos de terceros a petición de Kutxabank. En caso de que durante dos ejercicios consecutivos el cumplimiento fuera inferior al 30%, se perdería el derecho de exclusividad en la comercialización. Las ventas del ejercicio 2019 han sido superiores al 30% del importe fijado como objetivo, al igual que en el ejercicio 2018.

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

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

El desglose desagregado de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes requerido por NIIF 15 se puede extraer de la información segmentada desglosada en la Nota 6, al ser ésta lo suficientemente descriptiva en cuanto a la naturaleza, importes, plazos e incertidumbres que pudieran afectar a la cifra de ingresos y los flujos de caja asociados a los contratos de venta.

Por otro lado, en relación a las principales líneas de negocio del Grupo (Nota 6), consistentes en las "ventas development" y en el contrato de servicio de gestión de activos ("servicing"), se estima que, de acuerdo a los compromisos contraídos con clientes pendientes de satisfacer a 31 de diciembre de

2019, considerando que todos ellos lleguen a buen fin, la cifra de ingresos asociada a los mismos será la siguiente para los tres próximos ejercicios, en millones de euros:

Concepto	
Ventas development (*)	866
Servicing	73
Total	939

(*) Calculadas en función de los cobros anticipados de importes por las viviendas sobre las que se ha firmado contrato privado de compraventa y que se encuentran pendientes de entrega (Nota 12).

4.14 Costes por intereses

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 3.466 miles de euros (Nota 4.6 y Nota 12). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo capitalizó intereses financieros en existencias por importe de 1.872 miles de euros.

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

4.15 Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas (entidades valoradas por el método de la participación), de los ingresos procedentes de inversiones financieras y de los gastos financieros.

4.16 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene registrada provisión alguna por ese concepto (del mismo modo que a 31 de diciembre de 2018).

4.17 Estado de flujos de efectivo consolidados

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

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

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

En el estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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 no ha habido flujos monetarios para la Sociedad Dominante, operando a estos efectos como un cambio de titularidad entre las entidades financieras (Nota 17.1).

Adicionalmente, excepto por intereses y gastos de formalización, la compra de acciones propias bajo el contrato firmado por la Sociedad Dominante Neinor Homes, S.A. con Goldman Sachs international tampoco ha generado flujo de efectivo alguno por actividades de financiación, ya que la entrega física de las acciones compradas por Goldman Sachs a petición de Neinor Homes S.A., sin flujo monetario para este último, se realizará tras la liquidación final del contrato (Nota 15.4).

4.18 Activos y pasivos corrientes

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Existencias (ciclo largo)	848.614	903.438
Total activos corrientes	848.614	903.438
Deudas con entidades de crédito	159.720	140.349
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	37.685	36.755
Otros pasivos corrientes	51.564	28.849
Total pasivos corrientes	248.969	205.953

4.19 Retribuciones en acciones

Durante 2017, y con carácter previo a la salida a Bolsa de la Sociedad Dominante, el Consejo de Administración de Neinor Holdings, S.L.U. (antiguo Accionista Único del Grupo) acordó 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 es fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad dominante (Exit bonus, fijo), 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 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 tendrían 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 será íntegramente asumido por Neinor Holdings, S.L.U., el Grupo registra de acuerdo a su devengo la correspondiente aportación del accionista en el patrimonio neto consolidado por el mismo importe con contrapartida en gastos de personal. 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 ascendía a la fecha de concesión a 8,1 millones de euros, aproximadamente, repartiéndose en cada año del trienio ponderando la visibilidad de una compensación, razón por la que el gasto es superior en los primeros años. El importe registrado en la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2018 ascendió a 4.020 miles de euros, no habiéndose devengado gasto al 31 de diciembre de 2019.

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 entregó una retribución variable por importe total de 3.256.363 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. No se han producido pagos en relación al segundo aniversario ni está previsto pago alguno para el tercer aniversario.

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

Por 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. El plan prevé diferentes incentivos, fijándose tramos escalonados de cumplimiento (del 50%, 75% o del 100%), que comienzan a devengarse con un incremento mínimo del valor de la acción del 5%. El desembolso máximo contemplado por el plan asciende estimativamente a unos 9,3 millones de euros. Para el registro contable de este plan de incentivos, se ha contado con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 2,9 millones de euros, aproximadamente.

Durante el ejercicio 2019, todos los planes anteriores han supuesto el registro de un gasto de personal de 1.326 miles de euros (4.760 miles de euros en el ejercicio 2018) con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto (véase Nota 15.6, 22.3 y 24).

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

4.20 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (Nota 23).

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

4.21 Remuneración de la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 24) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

5. Beneficio/Pérdida por acción

5.1 Beneficio / Pérdida básica 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	
	31.12.19	31.12.18
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	63.748	45.991
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 15)	76.043	78.038
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	0,838	0,589

(*) Número medio de acciones, ajustado por la autocartera.

5.2 Beneficio / Pérdida diluida por acción

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

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide básicamente 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 (Nota 4.19).

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Neinor Homes en vigor al cierre del ejercicio 2019 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

La actividad del Grupo Neinor Homes se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (véase Nota 1) generalmente a partir de suelo finalista (el Grupo no desarrolla la cadena de valor del suelo, si bien pueden producirse compras de suelos no finalistas cuyos pagos y escrituración se condicionan a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas (Nota 12)), distinguiéndose los resultados generados por aquellos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria, pudiéndose llevar a cabo ventas anticipadas de los mismos (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquellos activos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo "Legacy"). Adicionalmente, el Grupo, y de acuerdo con el contrato de administración y gestión de activos descrito en las Notas 1 y 4.13, presta servicios de esta naturaleza a distintas empresas del Grupo Kutxabank, incluyéndose la información relativa a este segmento en el capítulo "Gestión de activos - Servicing" de esta Nota. La actividad de alquiler de patrimonio en renta se configura a la fecha actual como una actividad residual para el Grupo. Por este motivo, a la fecha no se ha considerado como línea de negocio independiente a los efectos de la segmentación, considerándose, desde ejercicios anteriores, asimismo que los activos no son estratégicos para el Grupo de ahí que los activos, pasivos y resultados asociados figuren bajo el capítulo "Legacy".

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio - se atribuyen a una "Unidad Corporativa/Otros", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se ubican íntegramente en España.

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo, siendo revisados por el Comité de Dirección Financiera (donde se encuentran representados tanto la Dirección como el Consejo de Administración) para llevar a cabo la toma de decisiones en cuanto a la asignación de recursos y evaluar su rendimiento.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al mismo. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles (como es el caso de las partidas "Coste de las ventas", "Servicios exteriores" y "Variación de las provisiones de tráfico") más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto (aplicándose este último criterio en relación a los gastos de personal).

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios, en su caso.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados. No obstante, los epígrafes "Administraciones Públicas deudoras" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", independientemente de su origen, están asignados a la línea "Unidad Corporativa/Otros".

Información de segmentos

	Miles de euros							
	Legacy (**)		Development (***)		Gestión de activos – Servicing y Otros / Corporativo		Total Grupo	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Resultados:								
Ventas externas	14.320	36.491	442.345	312.245	32.192	31.250	488.857	379.986
Coste de las ventas	(18.994)	(37.093)	(309.758)	(221.990)	-	-	(328.752)	(259.083)
Resultado bruto del segmento	(4.674)	(602)	132.587	90.255	32.192	31.250	160.105	120.903
Gastos de personal	(198)	(221)	(15.480)	(12.479)	(4.168)	(4.487)	(19.846)	(17.187)
Gastos de personal - Plan de incentivos (Nota 15)	-	-	(1.326)	(4.760)	-	-	(1.326)	(4.760)
Servicios exteriores	(3.645)	(6.926)	(24.599)	(25.622)	(5.973)	(8.250)	(34.217)	(40.798)
Variación de las provisiones de tráfico	(9.613)	(4.037)	(1.210)	(3.112)	-	-	(10.823)	(7.150)
Otros ingresos de explotación	281	470	149	829	-	-	430	1.299
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	(88)	41	-	-	-	-	(88)	41
EBITDA	(17.937)	(11.275)	90.121	45.111	22.051	18.513	94.235	52.348
Resultado neto financiero y otros	-	-	(7.999)	(10.868)	(994)	-	(8.993)	(10.868)
Amortización	(18)	(40)	(3.103)	(602)	(834)	(653)	(3.955)	(1.295)
Resultado antes de impuestos	(17.955)	(11.315)	79.019	33.641	20.223	17.860	81.287	40.185
Dotación de deterioro de existencias (Nota 22.6)	9.613	1.856	-	-	-	-	9.613	1.856
Gastos de personal - Plan de incentivos (Nota 15)	-	-	-	4.020	-	-	-	4.020
Resultado neto financiero y otros	-	-	7.999	10.868	994	-	8.993	10.868
Amortización	18	40	3.103	602	834	653	3.955	1.295
EBITDA AJUSTADO (*)	(8.324)	(9.419)	90.121	49.131	22.051	18.513	103.848	58.224

(*) 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 asumido por Neinor Holdings, S.L.U. (véanse Nota 4.19 y 15.6).

(**) Incluye un importe de 42 miles de euros en el ejercicio 2019 bajo el segmento Legacy (99 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 22.1).

(***) Incluye bajo el segmento "development" un importe de 16.686 miles de euros en el ejercicio 2019 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria, con un coste de ventas de 11.717 miles de euros.

Las principales magnitudes del balance de situación consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son las siguientes:

	Miles de euros										
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo		
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	
Balance de situación:											
Activos no corrientes	216	990	8.263	5.023	-	-	30.061	27.659	38.540	33.672	
Activos corrientes	11.685	43.010	1.221.708	1.217.438	12.783	9.754	184.275	113.760	1.430.451	1.383.962	
Total activo	11.901	44.000	1.229.971	1.222.461	12.783	9.754	214.336	141.419	1.468.991	1.417.634	
Deuda financiera (*)	-	-	316.366	380.529	-	-	49.334	-	365.700	380.529	
Otros pasivos no corrientes	1	105	2.160	-	-	-	-	-	2.161	105	
Otros pasivos corrientes	1.871	4.653	299.196	249.452	4.539	1.699	6.097	8.526	311.703	264.330	
Total pasivo no corriente y corriente	1.872	4.758	617.722	629.981	4.539	1.699	55.431	8.526	679.564	644.964	

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

7. Activos intangibles

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el epígrafe de "Activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.726	14	2.740
Adiciones	705	-	705
Retiros	(45)	-	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3.386	14	3.400
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(1.059)	-	(1.059)
Dotaciones	(833)	-	(833)
Retiros	28	-	28
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(1.864)	-	(1.864)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2019	1.522	14	1.536

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.598	14	1.612
Adiciones	1.128	-	1.128
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.726	14	2.740
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(406)	-	(406)
Dotaciones	(653)	-	(653)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(1.059)	-	(1.059)
Saldos Netos al 31 de diciembre de 2018	1.667	14	1.681

Las principales adiciones de los ejercicios 2019 y 2018 se corresponden con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 67 miles de euros (47 miles de euros amortizados a cierre a 31 de diciembre de 2018).

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 respectivamente ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre 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	1.091	51	1.142
Saldos al 31 de diciembre de 2019	8.033	2.319	10.352
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(436)	(508)	(944)
Dotaciones	(1.022)	(565)	(1.587)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(1.458)	(1.073)	(2.531)
Deterioro de valor			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(590)	-	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(590)	-	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2019	5.985	1.246	7.231

Ejercicio 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 12)	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 12)	(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

Las principales adiciones del ejercicio 2019 y 2018 se corresponden con la activación de las nuevas instalaciones en los locales de venta del Grupo ("Neinor Store"), así como renovaciones en las oficinas del Grupo.

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.

Al 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 228 miles de euros (a 2018 no existían elementos totalmente amortizados).

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

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

9. Derechos de uso

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-
Adiciones/Dotaciones	4.810	(1.516)	-	3.294
Saldos al 31 de diciembre de 2019	4.810	(1.516)	-	3.294

Las adiciones del ejercicio se corresponden a la aplicación de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019 (Notas 2.2 y 4.3).

10. Sociedades dependientes

En el Anexo I de esta memoria consolidada se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad Dominante en su capital).

11. Activos financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de Euros			
	31.12.2019		31.12.2018	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	150	-	150	-
Fianzas y depósitos constituidos (Nota 15.4)	613	12.756	912	7
Total	763	12.756	1.062	7

12. Existencias

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

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Terrenos y solares (Nota 19)	400.763	565.301
Promociones en curso	734.393	588.251
Inmuebles terminados	85.053	81.234
Anticipos a proveedores	20.252	23.117
Menos - Pérdidas por deterioro	(29.793)	(28.184)
Total	1.210.668	1.229.719

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 3.466 miles de euros (1.872 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Las adiciones del ejercicio 2019 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de la promociones en curso y costes activados asociados con la preconstrucción por valor de 264 millones de euros. Adicionalmente se han producido compras de terrenos por valor de 4 millones de euros (234 y 95 millones euros en el ejercicio 2018).

Adicionalmente, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2019 recoge un importe de 37,7 millones de euros (Nota 19) 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 al cierre del ejercicio 2018).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2019 el Grupo ha entregado viviendas de 22 promociones diferentes y tiene 53 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso". En el ejercicio 2018, el Grupo entregó 24 promociones y mantenía 57 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto con un coste neto de 1.179 millones de euros correspondientes a activos clasificados como "Development" y 11 millones de euros relativos a activos "Legacy" (1.165 millones de euros y 43 millones de euros en el ejercicio 2018). Asimismo, los anticipos concedidos por un importe de 20 millones de euros se corresponden con activos que están clasificados como "Development".

Al 31 de diciembre de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 1.179 millones de euros (1.066 millones de euros al 31 de diciembre 2018) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 17).

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 239 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 17).

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por importe de 20.252 miles de euros, netos de deterioro, estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito. Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2019 y 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 110.696 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 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Véase Nota 18).

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.6. El movimiento de la provisión por deterioro asociado a las existencias se indica a continuación para los ejercicios 2019 y 2018 (en miles de euros):

	2019	2018
Saldo al inicio del periodo	28.184	39.591
Dotaciones	9.613	1.856
Reversiones	(8.004)	(12.673)
Traspasos a Inmovilizado Material (Nota 8)	-	(590)
Saldo al final del periodo	29.793	28.184

A 31 de diciembre de 2019 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por un experto independiente. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha asciende a 1.722 millones de euros, aproximadamente (1.873 millones de euros a 31 de diciembre de 2018). En esta cifra se incluye el valor de los anticipos de suelo por un importe de 86 millones de euros (104 millones de euros al 31 de diciembre de 2018).

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.6, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo (Nota 6), 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 31 de diciembre 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	(30.049)	38.783	25.474	(19.910)	142.625	(138.302)
Variación de valor neto contable (*)	(528)	145	270	(145)	393	(3.825)

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

Los modelos de valoración de Savills 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 estabilidad de precios. 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 de una reducción de 19.910 miles de euros y 138.302 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 145 y 3.825 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios de un 1%/ 5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2018 sería una reducción de 28.814 miles de euros y 147.225 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 59 y 2.288 miles de euros, respectivamente).

Por otro lado, el valorador no ha incorporado ningún tipo de sensibilidad especial respecto a aquellos activos inmobiliarios que se encuentran localizados en Cataluña, y cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 asciende a 174 millones de euros aproximadamente (de los que 73 millones de euros se corresponden con producto en curso y terminado ya prevenido por encima de coste) (215 y 139 millones de euros respectivamente en el ejercicio 2018), al tratarse de activos destinados a un mercado con poder adquisitivo medio/alto y estar situados cerca de núcleos urbanos, estando por tanto menos expuestos a cualquier tipo de riesgo en cuanto a variaciones en su valoración.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Clientes y efectos comerciales a cobrar	14.931	11.971
Deudores Varios - Anticipos de acreedores	11.994	16.275
Deudores Varios -Prestación de servicios	266	231
Deudores Varios - Personal	9	-
Deterioro (Notas 9 y 22.6)	(124)	(123)
Total	27.076	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. (Nota 1) que asciende a 12.429 miles de euros (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 (véanse Notas 22.1 y 23) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 31 de diciembre de 2019 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 11.994 miles de euros, importe que incluye 8.988 miles de euros de anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables.

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.

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.

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Ni a 31 de diciembre 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 18) 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 43.454 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (40.698 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), que difiere de los importes anticipados (Nota 18) como consecuencia de la tesorería aplicada el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos. Asimismo, los avales (Nota 21) difieren de dichos anticipos, por un lado, al emitirse avales por el total de las cantidades que los clientes entregarán a cuenta durante la obra y no únicamente por los importes efectivamente recibidos, y por otro, al emitirse el aval en un periodo de hasta 30 días después de recibir el anticipo del cliente.

15. Capital y reservas

15.1 Capital social

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hizo una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. queda representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2019		31.12.2018	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	28,01	221.285	-	-
Adar Capital Partners Ltd	19,34	152.819	28,68	226.586
Goldman Sachs International (Nota 19.4)	6,71	52.997	-	-
Bank Of Montreal	5,21	41.162	5,21	41.162
Ksac Europe Holdings, L.p.	-	-	4,20	33.182
Invesco Limited	-	-	5,02	39.661
Norges Bank	-	-	4,20	33.182
Portsea Asset Management LLP	-	-	3,27	25.835
Resto de Bolsa	40,73	321.787	49,42	390.442
Total	100,00	790.050	100,00	790.050

15.2 Reserva Legal

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la reserva legal no está completamente constituida.

15.3 Reservas de la Sociedad Dominante y reservas en sociedades consolidadas por integración global

El detalle, por sociedad, de las reservas de la Sociedad Dominante y de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2019(*)	31.12.2018(*)
Integración global:		
Sociedad Dominante	52.364	42.820
Neinor Norte, S.L.U.	(2.918)	(22.410)
Promociones Neinor 1, S.L.U.	(290)	(281)
Promociones Neinor 2, S.L.U.	(15.002)	(14.988)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(1.049)	(851)
Promociones Neinor 4, S.L.U.	(5.293)	(5.365)
Promociones Neinor 5, S.L.	(5.399)	(5.429)
Neinor Península, S.L.U.	(92.284)	(73.828)
Neinor Sur, S.A.U.	13.559	(21.981)
Sociedades Consolidadas por Integración Global	(108.676)	(145.133)
Total	(56.312)	(102.313)

(*) La Sociedad Dominante tiene asimismo constituida al 31 de diciembre de 2019 una reserva legal por importe de 3.363 miles de euros no incluida a efectos de este desglose (2.192 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Por otro lado, las reservas consolidadas incluyen la reserva legal de las sociedades dependientes por valor de 7.194 miles de euros (1.553 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 las reservas negativas aportadas por las sociedades dependientes 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. tienen su origen principalmente en la diferencia puesta de manifiesto en el momento de la constitución del Grupo Neinor Homes en el ejercicio 2014 entre los valores por los que las participaciones en estas sociedades dependientes fueron aportados al mismo (fueron aportadas por 1 euro, concretamente a la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., su socio directo) y sus valores teóricos contables a la mencionada fecha que eran negativos, considerando el deterioro registrado asociado a la totalidad de sus activos inmobiliarios. En el momento de dicha aportación era intención del Grupo Kutxabank que otras sociedades participadas por la propia Kutxabank realizaran una aportación directa para restablecer su equilibrio patrimonial de modo que no supusiera quebranto para Neinor Norte, S.L.U. Finalmente dicha aportación fue realizada en el año 2015 por Kutxabank directamente a través de una ampliación de capital realizada en Neinor Homes, S.A. previa a su transmisión a Neinor Holdings, S.L.U., ampliación de capital que se realizó en cascada a Neinor Norte, S.L.U. y las sociedades participadas por esta última, entre otras, las citadas sociedades objeto del desequilibrio, subsanando dicha situación antes de la operación Lion descrita en la Nota 1.

En el mes de noviembre de 2015, la Sociedad Neinor Holdings, S.L.U., anterior socio único de la sociedad Neinor Homes, S.A., realizó una aportación de socios a la mencionada sociedad por importe de 1.346 miles de euros. La aportación se realizó en el marco del acuerdo firmado en el mes de diciembre de 2014 entre Kutxabank y Neinor Holdings, S.L.U. explicado en la Nota 1 de esta memoria consolidada adjunta, en concepto de ajuste al precio por restitución de perjuicio por gastos satisfechos por el Grupo a una Junta de Compensación.

15.4 Acciones propias y otras reservas

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

Con fecha 4 de mayo de 2017, 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 y financiar a requerimiento de la Sociedad dominante hasta un máximo de 7.900.500 acciones de Neinor Homes, S.A. o hasta un notional 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 11 millones de euros, que se incrementará en función del notional contratado y de la evolución del ratio Loan to Value (LTV). Al 31 de diciembre de 2019 Goldman Sachs International ha adquirido a requerimiento del Grupo 4.517.367 acciones por un importe de 49.334 miles de euros registradas con contrapartida en el epígrafe "Deuda con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance de situación consolidado

A 31 de diciembre de 2019, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 4.671.296 (300.201 títulos a 31 de diciembre de 2018). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 11,04 euros a 31 de diciembre de 2019 (14,49 euros en 2018).

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 1.418 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto (472 miles de euros en el ejercicio 2018).

15.5 Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en los ejercicios 2019 y 2018.

15.6 Aportaciones de socios

En el ejercicio 2019 se han registrado en este apartado los devengos de los planes de incentivos descritos en la Nota 4.19 para el CEO y cinco miembros del equipo directivo. El total cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 por este concepto ascendió a 4.020 miles de euros, no habiéndose devengado gasto al 31 de diciembre de 2019 (véanse Notas 4.19, 6.2, 22.3 y 24).

16. Provisiones

16.1 Provisiones en pasivo corriente

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2019 y 2018 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2019

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véase Nota 22.4)	Otras Provisiones (véase Nota 22.4)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.872	7.157	13.029
Dotaciones Netas	(1.228)	1.805	577
Aplicaciones	(712)	(1.689)	(2.401)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	3.932	7.273	11.205

A 31 de diciembre de 2018

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véase Nota 22.4)	Otras Provisiones (véase Nota 22.4)	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

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 prorrata y pendiente de regularizar.

Durante el ejercicio 2019 se han dotado provisiones por gastos de postventa, gastos a incurrir por comisiones de venta y plusvalías derivado del aumento de las ventas del ejercicio.

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. En este sentido, al 31 de diciembre de 2019 existen demandas en relación a las sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 12.765 miles de euros (1.038 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), principalmente correspondientes a una demanda recibida por importe de 7.735 miles de euros como consecuencia de la resolución de contratos de obra por incumplimiento, los cuales incluyen 5.170 miles de euros correspondientes a certificaciones y retenciones pendientes de pago registradas en el pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre del 2019. La cuantía restante (2.565 miles de euros) no ha sido provisionada considerando la opinión del asesor legal externo que califica el riesgo relacionado con este litigio como posible. Adicionalmente, existe reclamación de pago por importe de 3.916 miles de euros correspondiente a parte del pago de una operación de adquisición de suelo tras rechazo por la

contraparte a la resolución unilateral del contrato de compraventa futura de suelo por parte del grupo Neinor Homes por importe total de 19.581 miles de euros, habiéndose depositado judicialmente un importe de 1.958 miles de euros pagado inicialmente por el Grupo al tercero. En opinión de los Administradores y sus asesores legales, no se han cumplido en plazo las circunstancias que ameritan para entender que ha de realizarse la adquisición, siendo el riesgo asociado a un desenlace desfavorable al Grupo considerado no significativo. Al 31 de diciembre de 2019, y en relación con el resto de litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha dotado provisión por este concepto por importe de 489 miles de euros, correspondientes a los considerados como probables mientras que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos (al 31 de diciembre de 2018 no existía provisión alguna por estos conceptos).

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 que surjan pasivos adicionales a los registrados que afectasen de manera significativa a los estados financieros del Grupo, si procediera en su caso.

17. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

17.1 Deudas con entidades de crédito

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

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Otros créditos (*)	50.000	-
Total a largo plazo	50.000	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 23):		
Deuda por intereses	1.187	549
Préstamos hipotecarios (*)	241.090	324.395
Líneas de crédito (*)	-	48.260
Compra de acciones (Nota 15.4)	49.334	-
Líneas de IVA	-	4.385
Factoring	-	2.940
Otros créditos (*)	24.089	-
Total a corto plazo	315.700	380.529

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 6.201 miles de euros. Durante este ejercicio 6.182 miles de euros se han imputado a resultados bajo el epígrafe "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" 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:	31.12.19
2020	132.205
2021	63.902
2022	25.352
2023 y siguientes	144.241
Total por vencimiento	365.700

Ejercicio 2018

Vencimientos previstos:	31.12.18
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 y corto plazo

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios" del cuadro anterior por importe de 241.090 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, en el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019, encontrándose los citados suelos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2020 y 2052.

En la mayor parte de dichos préstamos, determinadas sociedades consolidadas (véase Anexo I) actúan como garantes solidarios.

Concretamente, el Grupo ha contratado 20 nuevos préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2019 con límite de 280.697 miles de euros, de los que se ha dispuesto un importe de 36.177 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de 14 préstamos contratados durante ejercicios anteriores, estableciéndose su vencimiento para los ejercicios 2020-2052.

Líneas de crédito

Este epígrafe incluye las 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, contratadas por la Sociedad Dominante del Grupo. Durante el ejercicio 2019 se ha contado con 2 líneas de crédito con un límite de 1,7 y 3,3 millones de euros respectivamente, cuya fecha de vencimiento fue julio de 2019.

Adicionalmente, 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 (Nota 12). A 31 de diciembre de 2018 estas líneas se encontraban dispuestas en 48 millones de euros, aproximadamente.

Líneas de IVA

Este epígrafe recoge 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 2020 y devengando un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto de saldo al 31 de diciembre 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 (Véase Nota 20).

Factoring de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó firmado con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tiene una duración de un año y devenga un tipo de interés de mercado. El límite de

la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto de saldo al 31 de diciembre de 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. Durante el ejercicio 2018 el vencimiento de este crédito se prorrogó hasta agosto de 2019 y el límite fue reducido hasta 75 millones de euros. Esta financiación podía ser dispuesta por las sociedades del grupo Neinor Norte, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U y Neinor Península, S.L.U., actuando Neinor Homes S.A. únicamente como garante de esta deuda.

Con la finalidad principal de amortizar dicho préstamo y mejorar la estructura financiera del Grupo, en abril de 2019 se 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. 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 consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Dicho préstamo, que a la fecha se encuentra dispuesto por importe de 75 millones de euros, tiene como vencimiento inicial abril de 2020, si bien podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas en 2019). Las condiciones se han visto cumplidas al cierre del ejercicio 2019, de ahí que un importe de 50 millones de euros, que tienen como plazo de vencimiento previsto el ejercicio 2021, figuran clasificados en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado. 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 1.786 miles de euros al 31 de diciembre de 2019. La financiación ha supuesto que se otorguen derechos reales de prenda sobre las participaciones sociales de Neinor Norte, S.L.U., y de Neinor Península, S.L.U. y sobre las acciones de Neinor Sur, S.A.U. e incluye cláusulas de vencimiento anticipado, entre las que 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"). El contrato ha sido objeto de novación en enero de 2020 (Nota 28).

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un rango situado entre el 35-50%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

El Grupo no incumplía con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 31 de diciembre de 2019.

Otros

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. ha firmado un contrato con Goldman Sachs International (Nota 15.4) 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 31 de diciembre de 2019 Goldman Sachs International ha adquirido a requerimiento del Grupo 4.517.367 acciones por un importe de 49.334 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 13.900 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, cuyo límite asciende a 62.953 miles de euros a dicha fecha (5.590 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, cuyo límite ascendía a 38.015 miles de euros).

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

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 0,85% y 2,5% en el ejercicio 2019 (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 2,93% y 2,98%, aproximada y respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 las sociedades del Grupo tienen líneas de IVA y de factoring no dispuestas por importe total de 30 millones de euros. Al 31 de diciembre 2018 las sociedades del Grupo tenían pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 18.924 miles de euros, respectivamente.

Por último, se incluye a continuación una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por las actividades de financiación distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

Ejercicio 2019

	31/12/2018	Flujos de caja	Sin Impacto de Flujos			31/12/2019
			Variación en valor razonable	Reclasificaciones	Otros (*)	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	-	-	50.000	-	50.000
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	380.529	(72.151)	-	(50.000)	57.322	315.700
Total pasivos de actividades de financiación	380.529	(72.151)	-	-	57.322	365.700

(*) Se corresponde principalmente con la deuda aplazada por la compra de acciones.

Ejercicio 2018

	31/12/2017	Flujos de caja	Sin Impacto de Flujos			31/12/2018
			Variación en valor razonable	Reclasificaciones	Otros (*)	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	17.902	-	-	(17.902)	-	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	399.763	(37.132)	-	17.902	(4)	380.529
Total pasivos de actividades de financiación	417.665	(37.132)	-	-	(4)	380.529

(*) Se corresponde con los gastos de formalización de préstamos de ejercicios anteriores imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, más la variación de los intereses financieros devengados y no pagados, menos los gastos de formalización de nuevos préstamos.

17.2 Otros pasivos financieros

La principal variación con respecto al ejercicio 2018 se corresponde el registro de los pasivos por arrendamientos derivado de la aplicación de la NIIF 16 correspondiente a los activos arrendados que posee el Grupo (Nota 2.2). Al 31 de diciembre de 2019, el valor neto contable asociado a este concepto asciende a 3.465 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 1.312 y 2.153 miles de euros, respectivamente. Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos tienen un vencimiento desde 2020 hasta 2027.

18. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2019		31.12.2018	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Pasivos por arrendamientos (Nota 17.2)	2.153	1.312	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	1	53	18	18
Otros pasivos financieros	2.154	1.365	18	18
Remuneraciones pendientes de pago	-	2.865	-	1.880
Anticipos de clientes (Nota 12)	-	110.696	-	102.138
Otros pasivos corrientes	-	113.561	-	104.018
Total bruto	2.154	114.926	18	104.036

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía (Nota 4.18).

19. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Al 31 de diciembre de 2019 este epígrafe incluía, adicionalmente, un importe de 37.685 miles de euros correspondientes a la parte del precio aplazado con relación a la compra de suelos (36.755 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 12).

Asimismo, éste epígrafe del pasivo corriente del balance incluye al 31 de diciembre de 2019 un importe de 31.749 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.

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

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	54	55
Ratio de operaciones pagadas	58	42
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	40
	Miles de euros	Miles de euros
Total de pagos realizados	297.248	320.072
Total de pagos pendientes (*)	50.196	34.323

(*) El total de pagos pendientes de ambos ejercicios, no incluye las retenciones practicadas a contratistas en señal de garantías, las cuentas a pagar por las compras aplazadas de suelos, así como las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019, no se incluye el saldo pendiente con un tercero con el que el Grupo tiene litigios en curso (Nota 16).

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores", "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores, empresas del grupo y asociadas" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación, no habiéndose considerado en estos cálculos los pagos aplazados descritos en las Notas 12 y 19.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 30 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

20.1 Grupo fiscal consolidado

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A., venían 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 2019 y 2018 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por su parte, las restantes sociedades del grupo han tributado hasta el 31 de diciembre de 2019 bajo el régimen general de tributación individual de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 28).

20.2 Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Neinor Homes, S.A. y Neinor Norte, S.L.U. tributan a partir de ejercicio iniciado el 1 de enero de 2017 como Grupo Fiscal número 021175BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. Por su parte, las restantes sociedades que componen el Grupo tributan bajo el régimen general de tributación individual de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes tienen abiertos a inspección fiscal los principales impuestos que le son aplicables. A este respecto, la Norma Foral 11/2013 establece que podrán ser comprobadas todas aquellas deducciones y bases imponibles generadas en los ejercicios anteriores sin límite temporal cuando sean usadas en cualquiera de los ejercicios abiertos a inspección. Sin embargo, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre limita dicho plazo de comprobación a 10 años.

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse el régimen de prorrateo 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 prorrateo 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. de los periodos 2014, 2015 y 2016.
- Impuesto sobre Sociedades de Neinor Sur, S.A. 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 que fueron registradas bajo el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2018, así como sanciones e intereses de demora por

importes de 793 y 417 miles de euros registrados bajo los epígrafes "Otros gastos de explotación" y "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Si bien, durante el mes de febrero de 2019 se ha presentado un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, han determinado el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del balance de situación consolidado. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, que no se encuentran provisionados, 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.

Del mismo modo, en octubre de 2018, se firmaron actas de inspección en conformidad relativas al impuesto sobre sociedades de Neinor Sur, S.A. 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 respectivamente, sin que ello haya tenido impacto alguno en los estados financieros consolidados del Grupo, al no encontrarse registrados los correspondientes activos por impuesto diferido.

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, tal y como se indica en la Nota 16.

20.3 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	31.12.2019				31.12.2018			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA (Nota 17.1)	-	5.188	-	18.607	-	10.885	-	14.852
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades (*)	-	1.348	-	13.717	-	1.237	-	15.780
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	1.856	-	-	-	1.960
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	565	-	-	-	434
Activos por impuesto diferido	25.500	-	-	-	22.263	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	7	-	-	-	87	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	-	-	-	-	-	-	3
Total	25.500	6.536	7	34.745	22.363	12.122	87	33.029

(*) Incluye la el saldo pendiente de pago correspondiente a las actas fiscales recurridas y provisionadas (Nota 20.2)

20.4 Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros		
	Grupo Foral 02117BSC	Otras Sociedades (Territorio Común)	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	46.011	35.276	81.287
Ajustes de consolidación	(88)	-	(88)
Diferencias permanentes	24	35	59
Diferencias temporales	966	(1.643)	(677)
Base imponible fiscal previa agregada	46.913	33.668	80.581
Compensación BIN	-	(12.346)	(12.346)
Base imponible fiscal	46.913	21.322	68.235
Tipo impositivo	24%	25%	-
Impuesto devengado	11.259	5.331	16.590
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	3.928	3.928
Activación Impuestos Diferidos	(360)	(8.587)	(8.947)
Baja Impuestos Diferidos	1.283	4.349	5.632
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	123	213	336
Gasto / (Ingreso) por impuesto de sociedades	12.305	5.234	17.539

A 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Grupo Foral 02117BSC	Otras Sociedades (Territorio Común)	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	36.155	4.029	40.184
Ajustes de consolidación	2.245	-	2.245
Diferencias permanentes	51	165	216
Diferencias temporales	3.978	(1.345)	2.633
Compensación BIN pre consol (Neinor Homes)	(1.435)	-	(1.435)
Base imponible fiscal previa agregada	40.994	2.849	43.843
Compensación BIN	(2.340)	(4.563)	(6.903)
Base imponible fiscal	38.654	(1.714)	36.940
Tipo impositivo	26%	25%	-
Impuesto devengado	10.050	(428)	9.622
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	3.686	3.686
Activación Impuestos Diferidos	(2.850)	(19.413)	(22.263)
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades (Nota 20.2)	(38)	3.186	3.148
Gasto / (Ingreso) por impuesto de sociedades	7.162	(12.969)	(5.807)

Los ajustes por diferencias permanentes incluidos en el cuadro anterior se corresponden, principalmente, con determinados gastos registrados en el período que no se consideran deducibles (véase Nota 16). Por su parte el Grupo, en atención a criterios conservadores susceptibles de ser aplicados por la Administración Tributaria, considera deducibles sólo los deterioros de existencias para los que cuenta con una tasación realizada por un tercero experto independiente en el momento de presentar la declaración.

20.5 Bases Imponibles Negativas

El detalle de las bases imponibles de las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2019, que se corresponden principalmente con las de las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A., 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. es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros		Vencimiento
	No registradas	Registradas	
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Común):			
Ejercicio 2008	32	-	2038
Ejercicio 2010	813	-	2040
Ejercicio 2011	8.452	-	2041
Ejercicio 2012	18.711	-	2042
Ejercicio 2013	1.798	-	2043
Ejercicio 2014	167	-	2044
Ejercicio 30 de junio 2015	52	-	2045
Ejercicio 31 de diciembre 2015	55	-	2045
Ejercicio 2013	-	20.573	Sin vencimiento
Ejercicio 2014	-	15.405	Sin vencimiento
Ejercicio 30 de junio 2015 (*)	2.473	5.697	Sin vencimiento
Ejercicio 31 de diciembre 2015 (*)	27.586	18.690	Sin vencimiento
Ejercicio 2016	14.778	20.081	Sin vencimiento
Ejercicio 2017	29.130	5.805	Sin vencimiento
Ejercicio 2018	18.110	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2019	15.734	-	Sin vencimiento
Total	137.891	86.251	

(*)Se incluye bases imponibles que se encuentran sujetas a inspección por un importe de 30.059 miles de euros (Nota 20.2)

De acuerdo con la normativa vigente, y para las bases imponibles negativas sin vencimiento detalladas en el cuadro anterior (Territorio Común), en el ejercicio 2018 podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con ciertos límites de la base imponible previa a su compensación, en función de la cifra de negocios con un mínimo de un millón de euros, teniendo en cuenta "Importe neto de la cifra de negocios" del Grupo. En el caso de Neinor Península este límite asciende al 50% de la base imponible previa a su compensación, para la sociedad del Grupo Neinor Sur asciende al 25%, y para el resto de sociedades del Grupo este límite asciende al 70%, todas ellas con un mínimo de un millón de euros.

En relación con las bases imponibles negativas con vencimiento desglosadas en el cuadro anterior, señalar que no existe límite anual a su compensación con las bases imponibles previas de cada ejercicio. En este mismo sentido, las BINs pendientes de aplicación que fueron generadas conforme a normativa foral por las sociedades que han trasladado su domicilio a Territorio Común, podrán seguir aplicándose en los períodos impositivos siguientes en los que pasen a tributar de acuerdo con la normativa de Territorio Común, con arreglo a los límites cuantitativos, cualitativos y temporales establecidos en su normativa de nacimiento, razón por la cual figuran con vencimiento en el cuadro anterior (30 años) desde su generación.

Hasta el ejercicio 2018, el Grupo no registraba los activos por impuestos diferidos correspondientes a estas 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., se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente. A este respecto la Sociedad ha conseguido obtener durante el ejercicio 2019 un resultado de explotación positivo por importe de 63.760 miles de euros (29.306 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) y el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado, existiendo una adecuada

visibilidad sobre la cifra de ventas de los próximos tres ejercicios de acuerdo con los grados de preventas alcanzados en las promociones en desarrollo (Nota 2.2). Este criterio ha supuesto el registro de un ingreso por importe de 5.500 miles de euros, neto de bases imponibles negativas compensadas, con abono al epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 (16.062 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Por el contrario, en relación a Neinor Península, S.L.U., 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. se ha tomado en consideración que los resultados de explotación de estas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de legacy de sus activos y, por tanto, la obtención de ganancias futuras no se encuentra lo suficientemente contrastada, dando lugar a que se mantenga el criterio seguido hasta el momento y se estime razonable no registrar activos diferidos de estas sociedades, dado que su recuperabilidad no se encuentra razonablemente asegurada.

20.6 Deducciones

El Grupo posee deducciones no activadas a 31 de diciembre de 2019 por importe de 59 miles de euros (93 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

20.7 Impuestos diferidos

Al amparo de la normativa fiscal vigente aplicable a las sociedades del Grupo pueden surgir determinadas diferencias temporales que deben ser tenidas en cuenta en la estimación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios.

El movimiento del ejercicio de las diferencias temporales activadas ha sido el siguiente:

	31.12.18	Adiciones	Retiros	Otros movimientos	31.12.19
Diferencias temporales	6.201	2.949	(5.419)	206	3.937
Total impuestos diferidos de activo	6.201	2.949	(5.419)	206	3.937

Al igual que en el caso de las bases imponibles negativas, y por el mismo motivo, las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen los activos por impuestos diferido correspondientes a los impuestos anticipados de la Sociedad Dominante, de Neinor Sur, S.A.U y Neinor Norte, S.L.U. por importe total de 3.937 miles de euros. Dicho criterio supuso el registro de un ingreso por importe de 6.201 miles de euros con abono al epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018.

En este sentido, existen a 31 de diciembre de 2019, impuestos anticipados no registrados por importe de 42.442 miles de euros (en base) (30.668 miles a 31 de diciembre de 2018) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados, principalmente del deterioro de sus participadas registrado por Neinor Norte, S.L.U.

20.8 Otras cuestiones de relevancia fiscal

En el Territorio Histórico de Bizkaia durante el ejercicio 2018 se modificó la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018. Los cambios más relevantes fueron los siguientes:

- Se incrementa el límite cuantitativo a la compensación de bases imponibles negativas al 50% de la base imponible, si bien se amplía el plazo de compensación a 30 años (actualmente, es de 15 años). Estas limitaciones resultarán de aplicación a partir de 2018, incluso sobre las bases imponibles negativas pendientes de aplicar generadas en ejercicios anteriores a la entrada en vigor de la Reforma.
- Se reduce el tipo impositivo del 28% al 24%, siendo aplicable, de forma transitoria en 2018, un tipo del 26%.

- Se introduce la obligación de efectuar un pago anticipado del 5% de la base imponible del ejercicio anterior.
- Se incrementa el pago mínimo del 13% al 17% sobre la base imponible previa (15% de forma transitoria en el 2018).

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2019, a parte de lo indicado en la Nota 17 sobre garantías hipotecarias y prendas constituidas, el Grupo tiene prestados avales por valor 133.453 miles de euros (148.035 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), de los que 25.528 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (35.382 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y 107.925 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (112.653 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han entregado un aval de 3 millones de euros al existir una demanda acta en firme respecto a la sanción por al inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 20.2).

Asimismo, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2019 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 38.575 miles de euros (34.486 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que surjan pasivos diferentes a los reflejados en las presentes cuentas anuales consolidadas que puedan suponer una salida de recursos para el Grupo derivados de los mencionados avales.

22. Ingresos y gastos

22.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue (Nota 6):

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Legacy	14.320	36.491
Development	442.345	312.245
Gestión de activos – Servicing (Nota 13)	32.192	31.250
Total	488.587	379.986

En virtud de lo estipulado en el contrato de prestación de servicios firmado entre la Sociedad Dominante y determinadas sociedades del Grupo Kutxabank con fecha 14 de mayo de 2015, el Grupo ha facturado durante el ejercicio 2019 un importe de 32.192 miles de euros a las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank (31.250 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018).

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

El importe neto de la cifra de negocios por activos Legacy incluye un importe de 42 miles de euros en el ejercicio 2019 (99 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 6.2).

A la fecha de cierre del balance de situación consolidado, las cuotas de arrendamiento mínimas que el Grupo ha contratado con los distintos arrendatarios en su condición de arrendador no resultan significativas.

22.2 Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	Total Grupo	
	31.12.2019	31.12.2018
Coste de ventas	328.752	259.083
Terrenos y solares	11.717	1.398
Promociones en curso y edificios terminados	317.035	257.685

22.3 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Sueldos, salarios y asimilados	17.647	18.625
Indemnizaciones	29	177
Seguridad Social	3.258	2.843
Otros gastos sociales	238	303
Total	21.172	21.948

El epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" incluye un importe de 1.326 miles de euros correspondiente a los planes de incentivos (4.760 en el ejercicio 2018) (véase nota 4.19 ,15.6 y 24).

A 31 de diciembre de 2019 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 274 personas (254 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018). La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	94	135	229	118	141	259
Titulados medios	34	10	44	10	2	12
Total	128	145	273	128	143	271

Al 31 de diciembre de 2019, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 (4 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2018).

22.4 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Arrendamientos y cánones	306	1.504
Reparaciones y conservación	1.809	1.877
Servicios profesionales independientes	20.164	19.372
Transportes	1	5
Primas de seguros	708	461
Servicios bancarios	1.293	1.113
Publicidad y comercialización	2.755	4.071
Suministros	244	508
Otros servicios exteriores	3.137	2.329
Tributos (véase Nota 16)	3.800	9.557
Total	34.217	40.797

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 propias y de servicing (Nota 6).

22.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Integración global (*)		
Sociedad Dominante	13.979	9.499
Neinor Norte, S.L.U.	19.728	19.527
Promociones Neinor 1, S.L.U.	(7)	(9)
Promociones Neinor 2, S.L.U.	(22)	(14)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(799)	(198)
Promociones Neinor 4, S.L.U.	(18)	72
Promociones Neinor 5, S.L.	(280)	30
Neinor Península, S.L.U.	(18.508)	(18.456)
Neinor Sur, S.A.U.	49.675	35.540
Total	63.748	45.991

(*) Existen ajustes de consolidación derivados de la aplicación de la NIIF 9 y de la NIIF 16 (Notas 2.9 y 4.9) que ascienden a 121 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (1.291 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

22.6 Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros – Ingreso/ (gasto)	
	31.12.2019	31.12.2018
Variación de las provisiones de tráfico - Otros		
Deterioro de existencias (Nota 12)	(9.613)	(1.856)
Deterioros por insolvencias (Notas 2.2 y 13)	50	(1.576)
Deterioros/Reversiones por otras provisiones	(1.260)	(3.718)
Total variación de las provisiones de tráfico	(10.823)	(7.150)

23. 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 "1810 Capital Investments, S.L.", "Global Hespérides, S.L." y "BDO, Auditores, S.L." (hasta noviembre de 2018), por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 22.3)	Servicios exteriores (Nota 22.4)	Gastos financieros (Nota 17)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2019						
Otras sociedades vinculadas-						
Banco de Santander, S.A.	167	-	-	-	63	977
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	4.691	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	-	-
Total	4.858	-	-	-	63	977

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 22.3)	Servicios exteriores (Nota 22.4)	Gastos financieros (Nota 17)
	Ventas	Prestación de servicios				
Ejercicio 2018						
Otras sociedades vinculadas-						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	101	953
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	219
1810 Capital Investments, S.L.	4.635	-	-	-	-	-
BDO Auditores, S.L.P. (*)	-	-	-	-	13	-
Global Hespérides, S.L.	2.405	-	-	-	-	-
Total	7.040	-	-	-	114	1.172

(*)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 en el ejercicio 2019 es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.
- Las ventas realizadas durante el 2019 a dos sociedades vinculadas.

El desglose de las operaciones realizadas en el ejercicio 2018 es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.
- Las ventas realizadas durante el 2018 a dos sociedades vinculadas.

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 17 en relación a la deuda financiera.

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

31 de diciembre 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.	99.340	34.926	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	980	293
Total	99.340	34.926	980	293

(*) Incluye las cuentas corrientes y deudas contratadas en ejercicios anteriores con Banco Popular Español, S.A.

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	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	792	2.010
Total	41.382	45.760	792	2.010

24. Información legal relativa al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 31 de diciembre 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 al 31 de diciembre de 2019 y una persona al 31 de diciembre de 2018), han recibido una retribución fija y variable

por su condición de administradores por importe de 1.346 miles de euros, así como otras retribuciones (véase Nota 4.19) por importe de 80 miles de euros (1.902 y 2.505 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 23.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2019 asciende a 65 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 a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 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 (dos personas al 31 de diciembre de 2019 y una persona al 31 de diciembre de 2018), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2019			31.12.2018		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.19)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2019	31.12.2018						
8	8	1.659	1.065	2.724	1.340	601	1.941

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.

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

25. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019 de las distintas sociedades que componen el Grupo Neinor Homes y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 115 miles de euros (100 miles de euros al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 28 miles de euros (25 miles de euros en el ejercicio 2018).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por 88 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (63 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018).

26. Información sobre medio ambiente

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.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

27. Exposición al riesgo

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios. A este respecto el Grupo tiene como objetivo en el largo plazo no sobrepasar un apalancamiento del 20% para el ratio Loan to Value (LTV) y del 40% para el ratio "Deuda Financiera Neta/Patrimonio neto contable", lo que a su vez le permitirá cumplir con los covenants determinados en relación a su deuda financiera (Nota 17).

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés. A continuación se indican los principales riesgos financieros a los que está expuesto el mismo:

Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

A continuación, mencionamos los sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez

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

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

El importe de líneas de IVA y de factoring no dispuestas al 31 de diciembre de 2019 asciende a 30 millones de euros (el importe de líneas de crédito no dispuestas ascendía a 18.924 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

La posición de tesorería del Grupo asciende a 173.415 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (113.760 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), de la que 43.454 miles de euros (40.698 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones, tal y como se indica en la Nota 14.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro. Asimismo, el Grupo posee un contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank, S.A. durante el ejercicio 2016, el cual le reporta al Grupo unos ingresos anuales relativamente estables hasta la fecha de vencimiento del contrato, el cual expira en 2022. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que

puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

De acuerdo con la estructura financiera descrita en la Nota 17, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés; suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 3 millones de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera del Grupo y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2019 (+/- 3 millones de euros en el ejercicio 2018) (Véase Nota 17).

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.

28. Hechos Posteriores

Con fecha 9 de enero de 2020, se ha obtenido la aprobación de la composición de un nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U. e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Promociones Neinor 1, S.L. U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L. U., y Promociones Neinor 5, S.L., con número 5/20. El Grupo Fiscal tributará en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2020 de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades..

Con fecha 29 de enero de 2020 se ha suscrito un contrato de novación con Deutsche Bank sobre el contrato suscrito en abril de 2019, ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien este podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros y aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplan condiciones similares a las previstas en el contrato original (Nota 17.1). A este respecto, el Grupo ha amortizado anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con unos de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022.

Durante la reunión de aprobación de las presentes cuentas anuales consolidadas, está previsto que el Grupo analice la mejor alternativa para el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas propias a partir del actual banco de suelo y en todo caso limitado, inicialmente, a un máximo de entre 600 y 1.200 viviendas, no existiendo efectos derivados de esta decisión que puedan afectar a la valoración contable actual de los activos. A este respecto, la toma de decisiones en firme siempre estará condicionada a la protección de la actual valoración de los activos, llevada a cabo bajo la hipótesis del desarrollo de las promociones inmobiliarias para su venta. El principal objetivo del Grupo sigue siendo la venta a terceros de activos residenciales a través de la actividad promotora contemplada en el actual plan de negocio.

Es intención de los Administradores de la Sociedad dominante proponer a la Junta General de Accionistas el reparto de dividendos por importe de 40 millones de euros, de los que 39.247 miles de euros serían con cargo a la prima de emisión y el resto, 753 miles de euros, con cargo a reservas de libre disposición.

El Grupo aprobará a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estima oscilará en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, relacionado con el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento son, al 50% cada una el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado nº de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan.

Entre el 1 de enero del 2020 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

“Perímetro de consolidación”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/19	31/12/18		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 4, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Córdoba	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2019 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	14.398	-	19.682	704	269.875
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(48)	(7)	-	305
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(51)	(22)	-	977
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(198)	(799)	2.500	2.353
Promociones Neinor 4, S.L.U.	2.981	-	627	-	(18)	-	3.590
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	619	-	(279)	-	6.582
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(44.076)	(18.508)	765	496.717
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	29.110	-	49.675	15	237.781

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2018 (miles de euros)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	911	(6.040)	19.527	292	249.781
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	-	59	(38)	(9)	-	313
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	-	170	(37)	(14)	-	999
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	-	(198)	-	652
Promociones Neinor 4, S.L.U.	2.981	-	592	(37)	72	-	3.608
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	589	-	30	-	6.861
Neinor Península, S.L.U.	558.422	-	114	(25.620)	(18.456)	354	514.814
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	657	(7.087)	35.540	4	188.095

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2019

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

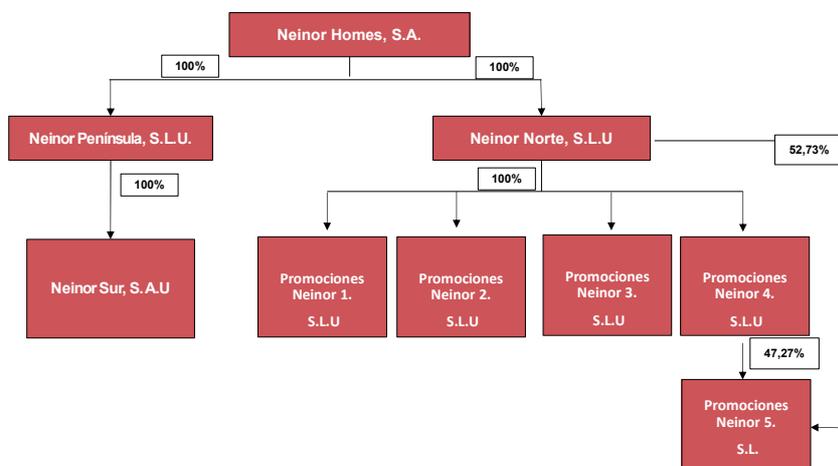
El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte 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 12.000 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

B) 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.

C) Línea de negocio “Servicing”:

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

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

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

Durante 2019 se han reunido en trece ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2019, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
- b- Plan de negocio del 2020-2024.
- c- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2019.
- d- Plan anual de trabajo de la CAC y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones para el 2020.
- e- Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus.
- f- Reelección de los auditores de cuentas.
- g- Modificación de la composición de los tres Comités.
- h- Cuentas Anuales e Informe de Gestión.
- i- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.

- j- Aplicación del resultado del 2018 y 2019.
- k- Revisión de la negociación con acciones propias de la Sociedad.
- l- Presentación y revisión metodología de valoración de activos.
- m- Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2019 y programa previsto para 2020.
- n- Actualización del Reglamento Interno de conducta.
- o- Estrategia y análisis de nuevas líneas de Negocio.
- p- La Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- q- La Memoria de Responsabilidad Social Corporativa de 2018 y el Plan de RSC de 2019.
- r- El informe de independencia de los auditores externos.
- s- El informe de la evaluación del Consejo y sus comisiones.
- t- El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2019.
- u- El informe anual de remuneraciones de 2019.
- v- El informe de actividades de Auditoría Interna de 2019 y el plan anual de 2020.
- w- El informe de conflictos de interés y operaciones vinculadas y análisis de distintas operaciones.
- x- Aprobación de operaciones de financiación y refinanciación.
- y- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2020.
- z- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
- aa- Análisis de Plan con inversores y valoración de la acción.
- bb- Supervisión del SCIF.
- 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 el Grupo Neinor Homes se encuentra implantada una estructura integrada de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento) que se basa en:

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

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

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

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 488.857 miles de euros obteniendo un margen bruto de 160.105 miles de euros, y un EBITDA de 94.235 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo a 31 de diciembre de 2019 alcanza 1.468.991 miles de euros, el patrimonio neto 789.427 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 679.564 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 442.345 miles de euros y un margen bruto de 132.587 miles de euros obteniendo un margen bruto del 29,97%. Le sigue en volumen la línea de negocio Servicing, que ha supuesto una cifra de negocio de 32.192 miles de euros. Por último, la línea de negocio Legacy ha registrado una cifra de negocio de 14.320 miles de euros y un margen bruto negativo de 4.674 miles de euros, acercándose a un margen bruto negativo del 32,6%.

Las ventas del Legacy, corresponden a más de 300 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur de España (64%).

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones, entre las que destacan: Atria Homes, con unas ventas de 57.387 miles de euros, Sant Just Homes, Mas Llui, con unas ventas de 38.309 miles de euros, Medina Homes, con unas ventas de 32.259 miles de euros, Vollpalleres Homes con unas ventas de 25.303 miles de euros, Aiguadol Homes con unas ventas de 23.094 miles de euros y Arbaizenea Homes con unas ventas de 21.849 miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.5Bn€ de activos gestionados (20.709 miles de euros, 64%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 221M€ (10.338 miles de euros, 32%), y otros ingresos (1.145 miles de euros, 4%).

EBITDA

El EBITDA del ejercicio 2019 ha alcanzado 94.235 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 90.121 miles de euros, Legacy con un EBITDA negativo de 17.937 miles de euros y Servicing con un EBITDA positivo de 22.051 miles de euros, lo que supone un margen sobre ventas del 19,3%.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2019 ha alcanzado 63.748 miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2019 alcanza 679.564 miles de euros comparado con 644.964 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (lo que supone un incremento de 34.600 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2019 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 21,53% LTC y 15,79% LTV.

Deuda Financiera 31.12.2019

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2019 registra 365,7 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 124,3 millones de euros.
- Líneas de financiación de Suelo: 201 millones de euros, dispuesta en 187,6 millones de euros.
- Líneas de financiación de Capex: con un límite de 524 millones de euros y están dispuestos en 58,8 millones.
- Intereses: 1,2 millones de euros.
- Periodificación de gastos: (6,2) millones de euros.
- Líneas de IVA: firmados 15 millones de euros y no dispuestos.
- Líneas de Factoring: firmados 15 millones y no dispuestos.

El grupo ha repagado deuda corporativa en el ejercicio 2019 por un total de 49 millones de euros, 31 millones de euros de Bankinter y 18 millones de euros de Banco Sabadell, y ha refinanciado deuda corporativa por importe de 75 millones de euros que vencían en 2019 de JP Morgan firmando una nueva línea con Deutsche Bank (dispuesta en su totalidad por Neinor Sur).

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 31 de diciembre de 2019 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido 274 personas lo que supone un incremento del 8% respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (254 personas). La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al cierre del ejercicio es la siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	94	135	229	118	141	259
Titulados medios	34	10	44	10	2	12
Total	128	145	273	128	143	271

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 ejercicio 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 365.700 miles de euros.

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

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

La gestión del capital del grupo va enfocado a lograr una estructura financiera que optimice el coste de capital para garantizar una sólida posición financiera. Esta política permite que la creación de valor para los accionistas sea compatible con el acceso a los mercados

financieros a un coste competitivo, para cubrir las necesidades de refinanciación de deuda y financiación del plan de inversión no cubierto por los fondos generados por el negocio.

5. 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 31 de diciembre 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 2020

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el año 2020 se centran en:

Línea de negocio “Development”

- Monitorización de las obras con las que se cerró diciembre 2019, 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 2020, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio “Legacy”

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

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.

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 31 de DICIEMBRE 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 31 de diciembre de 2019 figuran acciones propias en el balance por un importe de 51.191 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2019 sería 4.671.296 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 11,04 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 consolidados 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

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 que incluyen 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(MIP) + Resultado neto financiero y otros + Amortización + Deterioro Legacy.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA Ajustado en la Nota 6 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 otros efectos que no representan caja.

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

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA va en línea con los años 2016 y 2017 incorporando el deterioro Legacy.

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 6 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) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes– Activos financieros corrientes.

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

	31-dic-19
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	50.000
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	315.700
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	(173.415)
Activos financieros corrientes	(12.756)
Deuda financiera neta (miles)	179.529

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 este año incluye en la Deuda financiera neta los activos financieros corrientes.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior ajustada por lo comentado en el punto de “comparativa”.

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 17 de los estados financieros consolidados) – 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) –Activos financieros corrientes.

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

	31-dic-19
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	50.000
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	315.700
Pago diferido suelo	37.685
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(129.961)
Activos financieros corrientes	(12.756)
Deuda financiera neta ajustada (miles)	260.668

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 este año incluye en la Deuda financiera neta los activos financieros corrientes.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior ajustada por lo comentado en el punto de "comparativa".

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:

	31-dic-19
Deuda financiera neta (miles)	179.529
Valor de mercado de los activos (miles)	1.650.628
LTV	10,88%

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:

	31-dic-19
Deuda financiera neta ajustada (miles)	260.668
Valor de mercado de los activos (miles)	1.650.628
LTV ajustado	15,79%

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:

	31-dic-19
Deuda financiera neta (miles)	179.529
Existencias (miles)	1.210.668
Inversiones inmobiliarias (miles)	216
LTC	14,83%

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:

	31-dic-19
Deuda financiera neta ajustada (miles)	260.668
Existencias (miles)	1.210.668
Inversiones inmobiliarias (miles)	216
LTC ajustado	21,53%

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

Los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**” o la “**Sociedad**”), reunidos en la sesión celebrada el 26 de febrero de 2020, y siguiendo lo dispuesto en el artículo 118 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en el artículo 8 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley del Mercado de Valores, declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad así como las consolidadas de la Sociedad con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en su referida reunión de 26 de febrero de 2020 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Neinor y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 26 de febrero de 2020

D. Ricardo Martí Fluxá

Presidente del Consejo

D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara

Consejero Delegado

D. Jorge Pepa

Consejero

D. Aref H. Lahham

Consejero

D^a. Anna M. Birulés Bertran

Consejero

D. Van J. Stults

Consejero

D. Alfonso Rodés Vilà

Consejero

D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola

Consejero

D. Andreas Segal

Consejero