

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30.06.20	31.12.19 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30.06.20	31.12.19 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Activos intangibles		1.376	1.536	Capital social		790.050	790.050
Activos por derecho de uso	11	2.799	3.294	Prima de emisión		39.247	39.247
Inmovilizado material	6	6.527	7.231	Reserva legal		4.773	3.363
Inversiones inmobiliarias		210	216	Reservas de la Sociedad Dominante		65.824	52.364
Activos financieros no corrientes	9.4	609	763	Acciones propias		(51.276)	(51.191)
Activos por impuesto diferido	12	25.500	25.500	Otras reservas		(1.424)	522
Total activo no corriente		37.021	38.540	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(57.881)	(108.676)
				Beneficios / (Pérdidas) consolidadas del ejercicio		6.800	63.748
				Total patrimonio neto	9	796.113	789.427
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones a largo plazo		78	-
				Deudas con entidades de crédito	11	90.000	50.000
				Otros pasivos financieros		2.239	2.154
				Pasivos por impuestos diferidos	12	7	7
				Total pasivo no corriente		92.324	52.161
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	7	1.322.204	1.210.668	Provisiones	10	10.020	11.205
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	24.522	27.076	Deudas con entidades de crédito	11 y 14	291.742	315.700
Activos financieros corrientes		1.909	12.756	Otros pasivos financieros	11	872	1.365
Administraciones Públicas deudoras	12	7.053	6.536	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	7	164.421	150.827
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		132.896	173.415	Administraciones Públicas acreedoras	12	28.832	34.745
				Otros pasivos corrientes	7	141.281	113.561
Total activo corriente		1.488.584	1.430.451	Total pasivo corriente		637.168	627.403
TOTAL ACTIVO		1.525.605	1.468.991	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.525.605	1.468.991

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2020.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.20	30.06.19 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	13	99.848	161.815
Coste de las ventas	13	(65.316)	(111.195)
Gastos de personal	13	(9.372)	(12.209)
Dotación a la amortización	6	(1.851)	(2.106)
Servicios exteriores	13	(12.998)	(14.322)
Variación de las provisiones de tráfico	13	2.259	(2.146)
Otros ingresos de explotación		416	143
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(142)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.986	19.838
Ingresos financieros		4	8
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	11 y 14	(3.352)	(4.737)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.638	15.109
Impuesto sobre las ganancias	12	(2.838)	(4.701)
RESULTADO DEL EJERCICIO		6.800	10.408
Beneficio / (Pérdida) por acción (en euros):			
Básica	9	0,092	0,123
Diluida	9	0,092	0,123

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.20	30.06.19 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS		6.800	10.408
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		6.800	10.408
a) Atribuidos a la entidad dominante		6.800	10.408
b) Atribuidos a socios externos		-	-

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019**

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Acciones propias	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado neto del ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (*)	790.050	39.247	2.192	42.820	(3.902)	1.405	(145.133)	45.991	772.670
Aplicación del resultado del ejercicio:									
A reservas	-	-	1.171	10.537	-	-	34.283	(45.991)	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	10.408	10.408
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(19.440)	-	-	-	(19.440)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	1.019	-	709	(34)	-	1.694
Saldos al 30 de junio de 2019 (*)	790.050	39.247	3.363	54.376	(23.342)	2.114	(110.884)	10.408	765.332
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	53.340	53.340
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(2.012)	(27.849)	-	-	-	(29.861)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	-	-	(1.592)	2.208	-	616
Saldos al 31 de diciembre de 2019	790.050	39.247	3.363	52.364	(51.191)	522	(108.676)	63.748	789.427
Aplicación del resultado del ejercicio:									
A reservas	-	-	1.410	12.688	-	-	49.650	(63.748)	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	6.800	6.800
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	362	-	-	-	362
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	772	(447)	(1.946)	1.145	-	(476)
Saldos al 30 de junio de 2020	790.050	39.247	4.773	65.824	(51.276)	(1.424)	(57.881)	6.800	796.113

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019**

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.20	30.06.19 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		9.638	15.109
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	6	1.851	2.106
Variación de otras provisiones	6, 7 y 10	(1.304)	(1.052)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	97
Gastos financieros		3.352	4.737
Ingresos financieros		(4)	(8)
Plan de incentivos	9	6	2.719
		13.539	23.708
Variación de capital circulante:			
Existencias	7	(111.536)	(37.446)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	8	1.401	4.404
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		4.448	12.463
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		27.720	16.495
Pago impuesto sobre las ganancias		755	(1.168)
		(63.673)	18.456
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)			
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de activos intangibles y tangibles		(227)	(1.017)
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias	6	-	354
Pagos por otras inversiones financieras a largo plazo	9.4	(14.453)	(5.405)
		(14.680)	(6.068)
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)			
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de deuda con entidades de crédito	11	125.816	46.472
Amortización de deudas con entidades de crédito	11	(84.662)	(93.266)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	11 y 14	(3.320)	(4.691)
Operaciones con acciones propias		-	1.086
		37.834	(50.399)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)			
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		173.415	113.760
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		132.896	75.749

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad Dominante

Neinor Homes, S.A. (también denominada "la Sociedad" o "Sociedad Dominante"), es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Su domicilio social se encuentra en la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya), y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página "web": www.neinorhomes.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

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

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

Adicionalmente, y en el marco de la operación Lion, con fecha 1 de enero de 2015 se transfirió a las distintas sociedades del Grupo Neinor Homes todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario en el Grupo Kutxabank, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar esta actividad. En este sentido, con fecha 14 de mayo de 2015 se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, así como de servicios de comercialización y gestión urbanística de suelos. Este contrato, que opera en condición de exclusividad, tendrá una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. El contrato podrá ser objeto de cancelación anticipada en una serie de supuestos ligados al cambio de control del adjudicatario del contrato a un competidor del Grupo Kutxabank, negligencia en la prestación del servicio o interrupción de los mismos durante más de 7 días, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, en caso de pérdida de control del Grupo Kutxabank de entidades adscritas al ámbito del presente contrato, existe opción de cancelación anticipada, si bien se regula la correspondiente indemnización por cancelación. Durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Grupo Kutxabank y Grupo Neinor Homes firmaron un contrato por el cual Grupo Neinor Homes procedió a abrir cuentas bancarias cuya finalidad es exclusivamente que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades del Grupo Kutxabank y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesoreras, de ahí

que dichos saldos de tesorería que al 30 de junio de 2020 ascienden a 91 miles de euros no figuren registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado adjunto (119 miles de euros al 31 de diciembre de 2019), no recogiendo asimismo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dicho saldo.

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 1 de abril de 2020.

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

2. Bases de presentación de los estados semestrales resumidos consolidados

2.1 Bases de presentación

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 del Grupo fueron formuladas con fecha 27 de febrero de 2020 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 29 de julio de 2020, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, sin que hayan tenido un impacto significativo:

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 <i>Definiciones de "materialidad"</i>	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020
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
Modificaciones a la NIIF 3 <i>Definición de negocios</i>	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020

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

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2020

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras de rentas	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de junio de 2020
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
NIIF 17 <i>Contratos de seguros</i> (publicada en mayo de 2017)	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Reemplazará a la NIIF 4	1 de enero de 2021

Para las normas que entran en vigor a partir de 2021 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar, de los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener una vez entren en vigor, considerándose a la fecha actual que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

2.3 Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019.

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

1. El gasto por Impuesto sobre Sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo, y considerando los Grupos Fiscales encabezados por Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U. de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre y en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, respectivamente, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 12).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas (Nota 7 y 16).
3. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
5. El cálculo de provisiones.
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
7. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.

2.4 Activos y pasivos contingentes

En la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha (Nota 12). Durante los seis primeros meses de 2020 no se han producido cambios significativos en dicha materia.

Al 30 de junio de 2020, el Grupo tiene prestados avales por importe de 178.939 miles de euros (133.453 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), de los que 38.561 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (25.528 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y 140.378 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (107.925 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Asimismo, el Grupo tenía a 30 de junio de 2020 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 39.045 miles de euros (38.575 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Asimismo, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance consolidado resumido incluye al 30 de junio de 2020 un importe de 33.352 miles de euros (31.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

Ni a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción (Nota 7) se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 37.793 miles de euros a 30 de junio de 2020 (43.454 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), que difiere de los importes anticipados (Nota 7) como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

2.6 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

2.7 Importancia relativa

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

2.8 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2019.

2.9 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

2.10 Hechos posteriores

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

3. Cambios en la composición del Grupo

Los principios de consolidación utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son consistentes con los utilizados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes.

4. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 no se han aprobado repartos de dividendos. En la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de abril de 2020 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y/o a otras reservas distribuibles por un importe máximo de 40 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante los ejercicios 2020 y 2021, acordándose delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido período, atendiendo en todo caso al importe máximo global señalado. No obstante, se acordó que en el caso de que los repartos fijados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no agoten dicho importe máximo durante el plazo establecido para ello, el acuerdo quedaría sin efecto respecto al importe no distribuido.

5. Información por segmentos

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos, no habiendo habido cambios en los criterios de segmentación. No obstante, en febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el grupo a partir del actual banco de suelo limitado inicialmente a unas 1.200 viviendas, pero con el objetivo de llegar a las 5.000 unidades en los próximos 5 años. En todo caso, el desarrollo de esta nueva línea de negocio es una actividad totalmente complementaria a la actividad principal del Grupo, consistente en el desarrollo del negocio residencial. A la fecha actual, la nueva actividad de alquiler no cumple con los requisitos cuantitativos mínimos para ser desglosada separadamente de acuerdo con NIIF 8.

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2020 y 2019 son las siguientes:

	Miles de euros								
	Legacy		Development (****)		Gestión de activos - Servicing y Otros / Corporativo		Total Grupo		
	30.06.20	30.06.19	30.06.20	30.06.19	30.06.20	30.06.19	30.06.20	30.06.19	
Resultados:									
Ventas externas (**)	1.391	10.451	87.039	136.084	11.418	15.280	99.848	161.815	
Coste de las ventas	(1.422)	(14.999)	(63.894)	(96.196)	-	-	(65.316)	(111.195)	
Resultado bruto del segmento	(31)	(4.548)	23.145	39.888	11.418	15.280	34.532	50.620	
Gastos de personal	(179)	(122)	(6.485)	(6.804)	(2.686)	(2.564)	(9.350)	(9.490)	
Gastos de personal - Plan de incentivos (Notas 9 y 15)	-	-	(22)	(2.719)	-	-	(22)	(2.719)	
Servicios exteriores (***)	(524)	(1.669)	(10.320)	(9.870)	(2.154)	(2.783)	(12.998)	(14.322)	
Variación de las provisiones de tráfico	119	(1.735)	2.140	(413)	-	2	2.259	(2.146)	
Otros ingresos de explotación	63	-	353	143	-	-	416	143	
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	-	(142)	-	-	-	-	-	(142)	
EBITDA	(552)	(8.216)	8.811	20.225	6.578	9.935	14.837	21.944	
Resultado neto financiero y otros	-	-	(2.793)	(4.729)	(555)	-	(3.348)	(4.729)	
Amortización	(6)	(12)	(1.391)	(1.593)	(454)	(501)	(1.851)	(2.106)	
Resultado antes de impuestos	(558)	(8.228)	4.627	13.903	5.569	9.434	9.638	15.109	
Gastos de personal - Plan de incentivos (Nota 9)	-	-	-	2.010	-	-	-	2.010	
Resultado neto financiero y otros	-	-	2.793	4.729	555	-	3.348	4.729	
Amortización	6	12	1.391	1.593	454	501	1.851	2.106	
EBITDA AJUSTADO (*)	(552)	(8.216)	8.811	22.235	6.578	9.935	14.837	23.954	

(*) 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 a planes de incentivos.

(**) Incluye un importe de 5 miles de euros al 30 de junio de 2020 (33 miles de euros al 30 de junio de 2019) correspondiente a los ingresos percibidos por los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias firmados con terceros.

(***) Incluye la provisión en los segmentos "Legacy" y "Development" del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para la totalidad de la cartera propiedad del Grupo al 1 de enero, tanto al 30 de junio de 2020 como 2019.

(****) Incluye bajo el segmento "development" un importe de 6 millones de euros en el ejercicio 2020 correspondientes a ventas de terrenos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria, con un coste de ventas de 6,1 millones de euros.

Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19
Balance de situación:										
Activos no corrientes	210	216	8.095	8.263	-	-	28.716	30.061	37.021	38.540
Activos corrientes	9.979	11.685	1.337.793	1.221.708	7.917	12.783	132.895	184.275	1.488.584	1.430.451
Total activo	10.189	11.901	1.345.888	1.229.971	7.917	12.783	161.611	214.336	1.525.605	1.468.991
Deuda financiera (*)	-	-	341.742	316.366	-	-	40.000	49.334	381.742	365.700
Otros pasivos no corrientes	1	1	2.323	2.160	-	-	-	-	2.324	2.161
Otros pasivos corrientes	910	1.871	336.940	299.196	6.801	4.539	775	6.097	345.426	311.703
Total pasivo	911	1.872	681.005	617.722	6.801	4.539	40.775	55.431	729.492	679.564

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

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	8.033	2.319	10.352
Adiciones	65	90	155
Saldos al 30 de junio de 2020	8.098	2.409	10.507
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(1.458)	(1.073)	(2.531)
Dotaciones	(630)	(229)	(859)
Saldos al 30 de junio de 2020	(2.088)	(1.302)	(3.390)
Deterioro de valor			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(590)	-	(590)
Saldos al 30 de junio de 2020	(590)	-	(590)
Saldos netos al 30 de junio de 2020	5.420	1.107	6.527

Ejercicio anual 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

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

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen elementos totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

7. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Terrenos y solares	369.087	400.763
Promociones en curso	885.911	734.393
Inmuebles terminados	80.149	85.053
Anticipos a proveedores	14.931	20.252
Menos - Pérdidas por deterioro (Notas 6 y 13.e)	(27.874)	(29.793)
	1.322.204	1.210.668

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 2.054 miles de euros (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se activaron intereses financieros por importe de 3.466 miles de euros).

Las adiciones del ejercicio 2020 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la preconstrucción por importe de 160 millones de euros (264 millones de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019). Durante el ejercicio 2020 se han producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 2,4 millones de euros (4 millones de euros durante el 2019).

Adicionalmente, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2020 recoge un importe de 38,2 millones de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de dos suelos, cuyo vencimiento se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización o en 3 años desde la fecha de firma del contrato, el menor (37,7 millones de euros 31 de diciembre de 2019).

Por otro lado, en el ejercicio 2020 el Grupo ha entregado principalmente dos nuevas promociones de development en Bizkaia (Iturribarri Homes II, Natura Homes), una en Málaga (Alborada Homes) y una en Sevilla (Mairena Homes), y tiene 51 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al 30 de junio de 2020.

Al 30 de junio de 2020 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiero consolidado intermedio adjunto con un coste neto de 1.312 millones de euros correspondientes a activos clasificados como "Development" (1.179 millones de euros a 31 de diciembre de 2019) y 10 millones de euros relativos a activos "Legacy" (11 millones de euros al 31 de diciembre de 2019). Asimismo, los anticipos concedidos por un importe de 15 millones de euros se corresponden con activos que están clasificados como "Development" (20 millones de euros al 31 de diciembre de 2019).

Al 30 de junio de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 1.297 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 11) (1.179 millones de euros al 31 de diciembre de 2019).

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen compromisos de venta de solares.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por importe de 14.931 y 20.252 miles de euros respectivamente, netos de deterioro, estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en

depósito. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa, ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 139.172 y 110.696 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente de los balances de situación consolidados al 30 de junio de 2020 y 2019.

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso. El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, y 31 de diciembre de 2019, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31.12.2018	28.184
Dotaciones	9.613
Reversiones	(8.004)
Saldo a 31.12.2019	29.793
Dotaciones	-
Reversiones	(1.919)
Saldo a 30.06.2020	27.874

A 31 de diciembre de 2019 la totalidad de los activos Development fueron objeto de valoración por un experto independiente, quien ya realizó la valoración el ejercicio anterior. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a los activos Development propiedad del Grupo ascendió a 1.722 millones de euros. En esta cifra se incluye el valor de los anticipos de suelo por un importe de 86 millones de euros. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo ha capitalizado costes de existencias por importe de 182 millones de euros y bajas asociadas al valor de mercado de las ventas por importe de 89 millones de euros, adicionalmente se han devuelto anticipos de suelo valorados en un importe de 19 millones de euros.

Teniendo en cuenta la diferencia existente entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios "development" y su coste contable, que no haya habido compras significativas de suelos durante el primer semestre del ejercicio 2020, la localización de las principales promociones en capitales de provincia y que el producto se destine a un público objeto de poder adquisitivo medio-alto, así como la positiva evolución operativa y comercial del Grupo durante este periodo (Nota 16), los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la valoración no se ha visto alterada significativamente, de ahí que esta no haya sido objeto de actualización a 30 de junio de 2020. No obstante, considerando la metodología empleada por el valorador externo, se han sensibilizado las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo, consistentes en 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, si bien se prevé que en el corto-medio plazo se produzca en todo caso la estabilidad de los precios de venta, para lo cual se consideran factores como el elevado número de preventas del Grupo y su fortaleza financiera (Nota 16), a los modelos de valoración de cierre de ejercicio se incorporaron hipótesis conservadoras que recogen un empeoramiento del actual escenario económico, en concreto, se ha fijado para una adecuada sensibilidad de las previsiones una caída de los precios de venta de un 1%/5%.

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("development") y el valor neto contable de las mismas a 30 de junio de 2020 se verían afectadas estimativamente 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	(32.241)	33.210	26.919	(22.967)	135.168	(138.116)
Variación de valor neto contable (*)	(528)	145	154	(446)	393	(3.849)

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

(**) Se incluyen aquí promociones prácticamente prevenidas en su totalidad cuya entrega está prevista que se produzca durante los ejercicios 2020 y 2021, siendo el efecto de las mismas en cuanto a la variación de las valoraciones ante una caída de los precios de un 1%/ 5%, de 7.705 miles de euros y 38.522 miles de euros, respectivamente.

Realizándose este 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, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería una reducción de 22.967 miles de euros y 138.116 miles de euros, y supondría un efecto, aproximado, de 446 y 3.849 miles de euros en el valor neto contable de los activos.

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Miles de Euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Clientes y efectos comerciales a cobrar	8.470	14.931
Deudores Varios - Anticipos de acreedores	16.101	11.994
Deudores Varios - Prestación de servicios	73	266
Deudores Varios - Personal	2	9
Deterioro	(124)	(124)
Total	24.522	27.076

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 Grupo Neinor Homes que asciende a 6.931 miles de euros (netos de la provisión por pérdida estimada) (12.429 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

El epígrafe "Deudores varios" del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (Notas 13.1) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios por escrituraciones y gestión de impuestos de viviendas, así como de comercialización de promociones que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2020 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 16.101 miles de euros, importe que incluye 11.402 miles de euros de anticipos entregados a agentes de la propiedad inmobiliaria que han intervenido en la formalización de los contratos de compraventa pendientes de escrituración (11.994 y 8.988 miles de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2019).

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 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, el Grupo ha estimado que los activos financieros valorados a coste amortizado están sujetos a pérdida por deterioro de valor atendiendo a los hechos y circunstancias existentes según se indica a continuación (en miles de euros):

Concepto	Importe a 30/06/2020	Pérdida estimada (%) (*)	Pérdida estimada a 30/06/2020	Importe neto a 30/06/2020
Fianzas y depósitos	2.591	0%-3%	(73)	2.518
Anticipos a proveedores (Nota 7)	15.392	0%-3%	(461)	14.931
Clientes – servicing (Nota 8)	6.932	0,02%	(1)	6.931
Anticipos a acreedores (Nota 8)	16.600	3%	(499)	16.101
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	1.653	0%-3%	(39)	1.614
Tesorería	132.944	0%-0,06	(48)	132.896
TOTAL	176.112		(1.121)	174.991

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

Una reversión de 119 miles de euros ha sido registrada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La pérdida estimada por importe de 1.121 miles de euros se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del estado de situación financiera resumidos consolidados.

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. Adicionalmente el Grupo ha evaluado el impacto del COVID en la pérdida estimada de estos activos financieros considerándolo no significativo.

9. Capital y reservas

9.1 Capital social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto resumido al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

Al 30 de junio de 2020 y al 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, de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.20		31.12.19	
	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	28,01	221.285	28,01	221.285
Adar Capital Partners Ltd	19,34	152.819	19,34	152.819
Goldman Sachs International (Nota 19.4)	-	-	6,71	52.997
Bank of Montreal	7,86	62.098	5,21	41.162
Resto de Bolsa	44,79	353.848	40,73	321.787
	100,00	790.050	100,00	790.050

9.2 Beneficio/Pérdida por acción

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

De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	30.06.20	30.06.19
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	6.800	10.408
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones) (*)	74.132	84.654
Beneficio / (Pérdida) básica por acciones (euros)	0,092	0,123

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

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica por acción dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo.

9.3 Aportaciones de socios

Como consecuencia del proceso de admisión a cotización de la Sociedad Dominante y con el fin de reconocer la labor desempeñada por sus directivos, el Consejo de Administración de Neinor Holdings, S.L.U. acordó durante febrero de 2017 un plan de incentivos para el CEO y cinco miembros del equipo directivo del Grupo Neinor Homes, que incluye compensaciones fijas y variables pagaderas parcialmente en efectivo y el resto en acciones del propio Grupo ostentadas por Neinor Holdings, S.L.U. Una parte de la compensación cuyo importe fue fijo devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad dominante (Exit bonus, fijo) en el ejercicio 2017, por un total de unos 14 millones de euros, aproximadamente, de los que 5,1 millones fueron pagaderos en efectivo en el momento de la salida a Bolsa y el resto en acciones a un precio establecido. La otra parte es variable, pagadera en acciones, por un importe máximo total de 13,5 millones de euros, en un número a determinar en función de la cotización en cada uno de los tres aniversarios siguientes a la oferta pública de adquisición inicial de acciones y cuyo devengo se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertos incrementos anuales en la cotización en el trimestre anterior a cada uno de los 3 aniversarios de la posible salida a bolsa, siendo la primera fecha de referencia la fecha de admisión a cotización en las Bolsas de Valores, sujeto en alguno de los casos a compromisos de tenencia mínimos y siendo posible el devengo de modo proporcional a las revalorizaciones de cotización obtenidas en determinadas circunstancias. No obstante, si en cualquier momento dentro de los tres años desde la posible salida a Bolsa el precio de las acciones experimentase un incremento del 152,09% con respecto al precio de salida a Bolsa (con ciertos ajustes), los beneficiarios tendrán derecho a percibir la totalidad de las acciones a las que podrían tener derecho bajo este plan de incentivos. En todo caso se establece que la remuneración les será entregada directamente por Neinor Holdings, S.L.U. Para el registro contable de la parte variable se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual, ante la ausencia de un período razonable de cotización a considerar como referencia de la propia Sociedad dominante, estimó que el valor razonable de la citada parte variable asciende a 8,1 millones de euros aproximadamente. Teniendo en cuenta que el pago de estos bonus fue concedido en su calidad de socio único en febrero de 2017 en el momento previo inmediato a su salida a cotización y que se diseñó conceptualmente para ser íntegramente asumido por Neinor Holdings, S.L.U. (Accionista Único de la Sociedad hasta su salida a Bolsa), el Grupo registró la parte fija y la parte variable de acuerdo a su devengo la correspondiente aportación del accionista en el patrimonio neto consolidado con cargo a la cuenta de resultados en el epígrafe de gastos de personal, no habiéndose devengado gasto al 30 de junio de 2020 y 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 pagó una retribución variable por importe total de 3.256 miles euros, que resultó pagadera mediante la entrega de acciones y efectivo para asumir los correspondientes impuestos, en los términos expuestos en el folleto de salida a Bolsa, siendo asumido su coste por

Neinor Holdings, S.L.U. En relación al segundo y tercer aniversario no se ha producido ningún pago por esta retribución al no alcanzarse los objetivos fijados, concluyendo la vigencia del plan a finales de marzo de 2020, no habiéndose devengado gasto al 30 de junio de 2020.

9.4 Acciones propias y 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. firmó un contrato con Goldman Sachs International por el cual la entidad financiera se comprometió a adquirir a requerimiento de la Sociedad hasta un máximo de 7.900.500 acciones de Neinor Homes, S.A. o hasta un nocional equivalente de 100 millones de euros. La liquidación del pago de estas acciones, que conllevará su entrega física a Neinor Homes, S.A., se estableció inicialmente con fecha 5 de octubre de 2020, devengando 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. constituyó garantía por medio de la entrega de efectivo que al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 11 millones de euros, y que se ha visto incrementada a 25 millones de euros durante los primeros meses del ejercicio 2020. A finales de marzo de 2020 se ha producido la liquidación del contrato y de la deuda existente, que ascendía a unos 49 millones de euros aproximadamente, mediante un pago, neto de las garantías entregadas, por importe de 24 millones de euros.

A 30 de junio de 2020, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 4.651.284 (4.671.296 títulos a 31 de diciembre de 2019). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 11,02 euros a 30 de junio de 2020 (11,04 euros en 2019).

En los ejercicios 2020 y 2019 se han registrado los devengos de los planes de incentivos aprobados en el ejercicio 2017 para unos 40 empleados clave del Grupo. Se corresponde con un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, incluyendo entre ellos a los miembros del comité de dirección y el CEO, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (2017-2019, 2018-2020 y 2019-2021) en los cuales las métricas de medición de cumplimiento son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, con un coeficiente corrector a la baja del 10% al cumplimiento de las métricas anteriores en caso de la evolución de la media del ratio Loan to Value (LTV) en exceso sobre un ratio objetivo, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus hasta un 150%. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el incentivo que se le atribuya en el plan (en rangos entre 10 y 250 miles de euros), el precio de las acciones para cada trienio (media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo) y por el cumplimiento de objetivos (entre un 0% y un 150%). Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta durante un año para el CEO y para los miembros del Comité de Dirección, si bien se podrá producir la venta de acciones para llevar a cabo el pago de impuestos asociado a dicha remuneración. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias.

Asimismo, 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.

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las dos métricas de medición de cumplimiento del plan son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario requisitos de permanencia para tener derecho al incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. Asimismo, se ha aprobado un plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste que se estima oscilará en un rango máximo de entre 1,2 y 1,8 millones de euros para 5 directivos del Grupo y cuya métrica de rendimiento es el EBITDA, siendo el resto de las características similares a las anteriormente referidas. Para el registro contable de estos planes de incentivos se 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, ha estimado que el valor razonable asciende a 1 millón de euros, aproximadamente.

El coste de estos planes de incentivos a largo plazo es asumido por el propio Grupo Neinor Homes, habiéndose devengado al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 un importe de 22 miles de euros (709 miles de euros al 30 de junio de 2019), cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada al 30 de junio de 2020 adjunta (véanse Notas 13.3 y 14).

10. Provisiones

10.1 Provisiones corrientes

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (Nota 13.4)	Otras Provisiones (Nota 13.4)	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
Dotaciones Netas	2.424	(169)	2.255
Aplicaciones	(1.418)	(2.022)	(3.440)
Saldo al 30 de junio de 2020	4.938	5.082	10.020

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

Por otra parte, el capítulo "Provisiones corrientes - Para Impuestos" del cuadro anterior recoge, principalmente, las provisiones dotadas con relación a los impuestos devengados y que al cierre de los correspondientes ejercicios se encuentran pendientes de liquidar (principalmente, el Impuesto sobre

Bienes Inmuebles) así como la provisión correspondiente al IVA no deducible en virtud de la aplicación de la regla de prorata y pendiente de regularizar.

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, probables o ciertas, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 30 de junio de 2020 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 9.552 miles de euros (12.765 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), 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 estado de situación consolidado intermedio (5.170 miles de euros 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 remoto. Al 30 de junio de 2020, y en relación con el resto de litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 516 miles de euros en el pasivo de los estados de situación financiera resumidos consolidados, correspondiente a los considerados como probables (489 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) 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.

11. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

11.1 Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	90.000	50.000
Total a largo plazo	90.000	50.000
Deudas con entidades de crédito a corto plazo:		
Deuda por intereses	583	1.187
Préstamos hipotecarios (*)	291.094	241.090
Compra de acciones	-	49.334
Líneas de IVA	65	-
Otros créditos (*)	-	24.089
Total a corto plazo	291.742	315.700

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 5.316 miles de euros. Durante este ejercicio, 3.476 miles de euros se han imputado a resultados bajo el epígrafe "Servicios exteriores" y "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2020 (6.201 y 6.182 miles de euros respectivamente en el ejercicio 2019).

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

Ejercicio 2020

Vencimientos previstos:	30.06.2020
2020	6.239
2021	41.172
2022 (*)	98.339
2023	6.667
2024 y siguientes	229.325
Total por vencimiento	381.742

(*) Incluye 50 millones de euros correspondientes al préstamo contratado con Deutsche Bank prorrogable a diciembre de 2022 en base al cumplimiento de condiciones.

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

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 291.094 miles de euros al 30 de junio de 2020 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose los citados suelos en garantía de la devolución de los mismos (241.090 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2020 y 2053.

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 3 nuevos préstamos hipotecarios durante primer semestre de 2020 de los que se ha dispuesto un importe de 10.069 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de 19 préstamos contratados en ejercicios anteriores, estableciéndose su vencimiento para los ejercicios 2021-2053.

Líneas de IVA

Este epígrafe recoge al 30 de junio de 2020 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 establecido su vencimiento en 2020 y devengando un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito asciende a 15 millones de euros, habiéndose dispuesto 65 miles de euros al 30 de junio de 2020 (ningún saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2019). En garantía de la devolución de esta financiación, se constituyó un derecho de prenda a favor de las entidades financiadoras con relación a los créditos que en virtud del IVA soportado en estas operaciones se deriven para la Administración Pública (Nota 12).

Factoring de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tenía una duración inicial de un año con renovación tácita anual. Este contrato devenga un tipo de interés de mercado. Al 30 de junio de 2020, el límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

Otros créditos

Con fecha 28 de agosto de 2017, el Grupo firmó un acuerdo de financiación con J.P. Morgan por un importe de 150 millones de euros, con una duración inicial de un año, pudiendo ser prorrogado hasta 12 meses adicionales. Esta financiación podía ser dispuesta por las sociedades del grupo Neinor Norte, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U. y Neinor Península, S.L.U., actuando Neinor Homes S.A. únicamente como garante de esta deuda. Con la finalidad principal de amortizar este préstamo y mejorar la estructura financiera del Grupo, en abril de 2019 se firmó un contrato de financiación con la entidad financiera Deutsche Bank por importe máximo de 75 millones de euros, figurando Neinor Sur, S.A.U. como prestamista y Neinor Homes, S.A., Neinor Península S.L.U. y Neinor Norte, S.L.U. como garantes, devengándose comisiones financieras por importe de 129 miles de euros registrado bajo el epígrafe "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del periodo terminado el 30 de junio 2020. Dicho préstamo tenía como vencimiento inicial abril de 2020, prorrogable a discreción del Grupo hasta octubre de 2021 siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones (como la entrega de un número determinado de viviendas). La financiación incluía también 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"). Con fecha 29 de enero de 2020 se ha suscrito un contrato de novación ampliándose el plazo de vencimiento inicial a enero de 2021, si bien también podrá ser prorrogado parcialmente a discreción del Grupo hasta diciembre de 2022 con un límite de 40 millones de euros, aplicándose ligeros incrementos del tipo de interés aplicable, siempre y cuando se cumplan condiciones similares a las previstas en el contrato original. A este respecto, el Grupo ha amortizado anticipada y voluntariamente un importe de 25 millones de euros, cumpliéndose así con uno de los requisitos definidos para la prórroga del vencimiento hasta el ejercicio 2022. El préstamo, que a la fecha se encuentra dispuesto por importe de 50 millones de euros se encuentra clasificado en el pasivo no corriente del estado de situación intermedio consolidado, al considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que de acuerdo a las circunstancias existentes, las condiciones para la prórroga del préstamo serán objeto de cumplimiento. El contrato fija un tipo de interés de financiación Euribor con un margen (incrementable si producen prórrogas al préstamo).

Con fecha 4 de abril de 2019 Neinor Homes, S.A. se firmó un contrato con Goldman Sachs International (Nota 9.4) por el cual la entidad financiera se comprometió a la compra de acciones de la sociedad dominante. La liquidación del pago de estas acciones se fijó inicialmente con fecha 5 de octubre de 2020, dicho contrato ha devengado un tipo de interés fijo. El contrato ha sido amortizado anticipadamente por el Grupo en marzo de 2020.

En abril de 2020, la Sociedad Dominante ha contratado financiación por importe de 40 millones de euros sin garantías hipotecarias, cuyo vencimiento final se producirá en abril de 2023, con un primer año de carencia en cuanto a principal, siendo las amortizaciones en los 2 años siguientes lineales y que devenga un tipo de interés fijo hasta vencimiento. La financiación incluye cláusulas de vencimiento anticipado, entre las que destaca el compromiso de no superar un ratio de 7,5 para el cociente entre el Endeudamiento sobre el Capital.

Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado

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

- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex" y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un rango situado entre el 35-50%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring (véase Nota 11), empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.
- En relación con el nuevo contrato de financiación el Grupo no debe superar un ratio de 7,5 para el cociente entre el Endeudamiento sobre el Capital.

El Grupo no incumple con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. Asimismo, el Grupo espera cumplir con los covenants al 31 de diciembre de 2020.

Otros

Existen saldos dispuestos incluidos en los apartados anteriores por importe de 33.740 miles de euros otorgados por parte de las entidades financieras vinculadas al Grupo según los criterios indicados en la Nota 14 (34.926 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). Dicho importe se corresponde íntegramente con préstamos hipotecarios.

El Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 17.107 miles de euros a 30 de junio de 2020, cuyo límite asciende a 127.219 miles de euros a dicha fecha.

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2020 y 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 Grupo ha procedido al pago de gastos financieros durante el primer semestre del ejercicio 2020 por importe de 6.489 miles de euros tras haber abonado 2.609 miles de euros de gastos de formalización de deuda. Durante el primer semestre de 2020 se han imputado 3.475 miles de euros, que han sido registrados con cargo al epígrafe "Servicios exteriores" y "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio 2020, figurando 5.316 miles de euros neteando la deuda financiera del Grupo registrada en los estados de situación financiera resumidos consolidados, adicionalmente 2.054 miles de euros de gastos financieros han sido activados como existencias (Nota 7).

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 0,85% y 2,5% (entre el 0,85% y 2,5% en el ejercicio 2019). El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2020 y 2019 asciende a 2,89% y 2,93%, aproximada y respectivamente.

11.2 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al 30 de junio de 2020, el valor neto contable correspondiente a los activos arrendados que posee el Grupo (NIIF 16) asciende a 2.799 miles de euros, figurando registrada la deuda asociada a estos arrendamientos bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" de pasivo corriente y no corriente de los

estados de situación resumidos consolidados adjunto por importe de 739 y 2.238 miles de euros. Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos tienen un vencimiento desde 2020 hasta 2027.

Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., tributaron 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, Neinor Works, 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 2020 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad dominante y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente, bajo la Norma Foral 2/2018, de 21 de marzo, aprobada en el ejercicio 2018, y cuya principal novedad fue la reducción del tipo impositivo al 26% en el ejercicio 2018 y al 24% a partir del ejercicio 2019.

Por otro lado, 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., Neinor Works, 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.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2020 aplicando la normativa fiscal vigente. No obstante, si como consecuencia de reformas en materia fiscal se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presentan con posterioridad a dicha aprobación.

La cuenta a pagar resultante de la estimación del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2020 se registra en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Saldos mantenidos con la Administración Pública

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

	Miles de Euros							
	30.06.20				31.12.19			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	6.385	-	11.501	-	5.188	-	18.607
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	637	-	16.555	-	1.348	-	13.717
Hacienda pública por IRPF	-	31	-	316	-	-	-	1.856
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	460	-	-	-	565
Activos por impuesto diferido	25.500	-	-	-	25.500	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	7	-	-	-	7	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	-	-	-	-	-	-	-
	25.500	7.053	7	28.832	25.500	6.536	7	34.745

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

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

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

Durante el mes de enero de 2019 le fueron comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros, registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Si bien, durante el mes de febrero de 2019 se presentó un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, han determinado el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" de los estados de situación financiera resumidos consolidados. 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.U. regularizándose las bases impositivas negativas correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 por importes de 426 miles de euros, 836 miles de euros y 187 miles de euros, sin que ello tuviera impacto alguno en los estados financieros consolidados del Grupo.

Con fecha 17 de febrero de 2020 se inició un procedimiento de comprobación limitada por parte de la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía en relación con la sociedad

Neinor Península, por el concepto Impuesto sobre Sociedades, ejercicios 2016 y 2017, habiéndose firmado a fecha de la presente el acta de conformidad por el representante de la Compañía, no derivándose contingencia fiscal al respecto.

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

Activos por impuesto diferido

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

Durante el ejercicio 2018, se realizó una revaluación y en concreto para la sociedad Neinor Sur, S.A.U., se determinó como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permiten la compensación parcial de las bases imponibles negativas de esta sociedad dependiente, no habiéndose producido cambios en la estimación realizada. A este respecto esta sociedad consiguió obtener durante el ejercicio 2019 un resultado de explotación positivo por importe de 63.760 miles de euros 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. Las sociedades del Grupo Neinor Homes y Neinor Norte mantienen activadas diferencias temporarias, si bien, 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., Neinor Works, 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.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el importe registrado en el epígrafe activos por impuesto diferido asciende a 25.500 miles de euros. Dicha activación ha sido revisada considerando el impacto en la valoración de los activos en el escenario más probable (Nota 7), sin que del análisis se derive ningún ajuste a realizar.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

13.2 Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	30.06.20	30.06.19
Coste de ventas	65.316	111.195
Terrenos y solares	6.167	1.592
Promociones en curso y edificios terminados	59.149	109.603

13.3 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.20	30.06.19
Sueldos, salarios y asimilados	7.587	10.517
Indemnizaciones	(32)	24
Seguridad Social	1.660	1.584
Otros gastos sociales	157	84
Total	9.372	12.209

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019 ha sido de 270 personas respectivamente. La distribución por categorías del número de personas empleadas al 30 de junio de 2020 y 2019 es la siguiente:

	30.06.20			30.06.19		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	121	142	263	117	145	262
Titulados medios	4	3	7	10	2	12
Total	125	145	270	127	147	274

Al 30 de junio de 2020, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 4, al igual que al cierre de junio de 2019.

13.4 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	30.06.20	30.06.19
Arrendamientos y cánones	108	147
Reparaciones y conservación	568	926
Servicios profesionales independientes	5.514	8.094
Transportes	1	1
Primas de seguros	387	386
Servicios bancarios	621	592
Publicidad y comercialización	1.348	1.459
Suministros	142	106
Otros servicios exteriores	1.328	1.392
Tributos (Nota 10)	2.981	1.219
Total	12.998	14.322

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, principalmente, las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas, a 30 de junio de 2020 el importe registrado asciende a 3,5 millones de euros (5 millones de euros a 30 de junio de 2019).

Adicionalmente, bajo el capítulo "Tributos" se incluye entre otros el gasto por el impuesto sobre bienes inmuebles, el importe registrado asciende a 1,9 millones de euros (2,4 millones de euros a 30 de junio de 2019).

13.5 Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros - Ingreso/ (gasto)	
	30.06.20	30.06.19
Variación de las provisiones de tráfico - Otros		
Deterioro de existencias (Nota 7)	-	1.699
Otras provisiones comerciales (Nota 10)	(2.259)	447
Total variación de las provisiones de tráfico	(2.259)	2.146

14. Operaciones con partes vinculadas

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

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2020	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.1)			Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.2)	Servicios exteriores (Nota 13.4)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	33	812
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	33	812

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

El desglose de las operaciones realizadas es el siguiente:

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

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

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

30 de junio 2020

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Cuentas por cobrar	Anticipo de clientes
Otras sociedades vinculadas-					
Banco Santander, S.A.	56.361	40.000	33.740	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	879
Global Hespérides, S.L.	-	-	-	-	3.149
Total	56.361	40.000	33.740	-	4.028

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

Con fecha 29 de junio de 2020 se han prevenido a la sociedad vinculada Global Hespérides, S.L. 72 viviendas, junto con sus garajes y trasteros, ligadas a 5 promociones en curso y cuyas entregas tendrán lugar separadamente entre el último trimestre del ejercicio 2020 y finales de 2022, de las sociedades Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un precio total de 20 millones de euros, habiéndose anticipado a 30 de junio de 2020 un 15% del precio de la transacción. El precio de la compraventa engloba como contraprestaciones tanto la entrega de las unidades referidas como la obligación de prestar, por un periodo de 3 años desde la entrega, un servicio de gestión de estos activos incluyéndose, entre otros, la búsqueda de inquilinos, la gestión de los contratos de arrendamiento o la administración de las incidencias relacionadas con estas unidades, siendo garantizado por Grupo Neinor Homes a la entidad vinculada un rendimiento de mercado sobre la superficie bruta alquilable, que en caso de no ser alcanzada, deberá ser objeto de compensación.

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 30 de junio de 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (2 personas en los ejercicios 2020 y 2019), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administradores por importe de 1.103 miles de euros (1.299 miles de euros en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio 2019). Adicionalmente, el Grupo ha registrado un gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta por importe de 22 miles de euros (1.135 miles de euros a 30 de junio de 2019) en concepto de planes de incentivos para la Dirección y durante el ejercicio 2020 no se ha devengado ningún gasto en concepto de bonus (0 miles de euros a 30 de junio de 2019).

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2020 asciende a 111 miles de euros (63 miles de euros en el ejercicio 2019).

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

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019, 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), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		30.06.20			30.06.19		
30.06.20	30.06.19	Retribuciones fijas y variables	Otras retribuciones devengadas	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras retribuciones devengadas	Total
7	7	1.180	25	1.205	792	725	1.517

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.

16. Información relativa a los impactos del COVID-19

La aparición y expansión global de la pandemia COVID-19 en marzo de 2020, la falta de vacuna y su afección a los sistemas sanitarios de todo el mundo, ha provocado la toma de una serie de medidas por parte de los respectivos gobiernos, para contener su propagación que incluyen o han incluido: El aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

Estas medidas han afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

En particular en España, ha sido especialmente significativo su impacto en el segundo trimestre del año, coincidiendo con la mayor propagación del virus en el país y las medidas de confinamiento implantadas.

En el momento de la publicación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados hay indicios claros de su control y contención, sin embargo, teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos, las medidas tomadas por el Gobierno en relación a la recuperación, la incertidumbre en la demanda de vivienda y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución de la pandemia y rebrotes de la misma en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo en el ejercicio 2020, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

El Grupo, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos, ha definido desde el comienzo del estado de alarma un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación (Proyecto Escipión), que se ha trasladado a toda la organización, que se encuentra asociado a objetivos estratégicos, a los procesos y a actividades de control y que se monitoriza periódicamente reportando sus resultados a la Alta Dirección y al Comité de Auditoría.

En este sentido, esta estructura de riesgos del Grupo junto con determinadas medidas de carácter conservador y prudente tomadas previamente a la declaración del estado de alarma, por las respectivas Direcciones generales en el negocio del Grupo, han situado al Grupo en una situación ventajosa de cara a afrontar el periodo de incertidumbre al que nos enfrentamos.

Se muestra a continuación la información que refleja las medidas tomadas y los impactos que han tenido hasta la fecha actual, de acuerdo a los principales riesgos identificados;

- **Riesgo de Salud:** la principal prioridad del Grupo ha sido y es la de salvaguardar la salud de sus empleados. Por ello durante la práctica totalidad del estado de alarma, los empleados han teletrabajado, se han establecido como mínimo las medidas establecidas por las autoridades en todos los centros de

trabajo, se ha verificado la correcta implantación de medidas en nuestras obras en curso y se han establecido igualmente medidas de prevención en los puntos de venta.

- **Riesgo motivacional del equipo:** desde Neinor Homes se ha considerado al equipo / plantilla como una pieza clave de cara a la recuperación, al mantenimiento de la operatividad y del mejor desempeño frente a nuestros clientes y proveedores, por ello desde el inicio del estado de alarma, el Grupo ha decidido no acogerse a ningún tipo de expediente de regulación de empleo. Asimismo, se han realizado comunicaciones periódicas para dar visibilidad y transparencia de la situación en cada momento y aprovechado los momentos de menor intensidad comercial y operativa del Grupo para realizar revisiones internas, mejorar los procesos y dar formación en diversas materias.
- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, detallamos las principales actuaciones realizadas hasta la fecha por el Grupo:

- ✓ **Financiación corporativa (Nota 11):** el Grupo en el mes de enero del presente ejercicio ha amortizado 25 millones de euros y refinanció 50 millones de euros, , cuya amortización no vence, siempre y cuando se produzca el cumplimiento de determinadas condiciones contractuales, hasta el 29 de diciembre de 2022.

Se ha firmado en el primer semestre del año una póliza por importe de 40 millones para fortalecer la posición de caja.

- ✓ **Financiación promotora:** el Grupo ha seguido manteniendo su ritmo / dinámica habitual de firmas de préstamos promotor.

A fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo tiene concedidos más de 800 millones de euros de préstamo promotor, que le dan una cobertura de financiación de más del 90% de las promociones previstas de entrega en el 2020, 2021 y 2022.

- ✓ **Respecto a la posición neta de tesorería:** el Grupo estableció desde el primer momento, un ambicioso plan de aseguramiento de caja, este plan de contingencia contempla en este momento diversas medidas, entre las que se encuentran principalmente: plan de ahorro de gastos operativos, la adopción de una política más conservadora respecto a las inversiones en suelo y la paralización del pago previsto del dividendo aprobado en la Junta General de Accionistas.

Adicionalmente el Grupo ha recibido la entrada de fondos proveniente de las escrituraciones de las 4 promociones que tenían prevista su entrega en este primer semestre.

En este sentido se informa que nuestra posición neta de caja al comienzo del mes de marzo, cuando se estableció el plan de contingencia de tesorería era de 95,8 millones de euros y a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados ha ascendido hasta los 95,1 millones de euros.

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

- **Riesgo de operaciones (Obra en curso):** la situación de emergencia sanitaria y confinamiento ha podido implicar la aparición de un riesgo de ralentización del avance de las obras en curso o incluso de interrupción temporal de la producción motivadas entre otros motivos por rupturas puntuales de la cadena de suministro, la implantación de las medidas establecidas las autoridades sanitarias que han provocado cambios en las formas de ejecución y organización de las obras, por una limitada capacidad de las constructoras y subcontratas de continuar con la ejecución de estas así como por contagios producidos en las mismas.

Por ello, el Grupo ha establecido una serie de medidas que contribuyan eliminar o paliar los efectos de dicha emergencia sanitaria. Dentro de estas medidas, podemos destacar, dos de las mismas:

- ✓ La constitución de una compañía constructora dentro del grupo (Neinor Works), que a fecha de los presentes resultados se encuentra plenamente operativa, habiéndose asumido por parte de la misma la dirección de obra de una de las promociones del Grupo, y que estará en disposición de continuar los trabajos de constructoras que no cumplan lo acordado o de comenzar desarrollos por ser la mejor opción económica y de ejecución de las ofertas presentadas.

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

Adicionalmente a las medidas anteriores, se han tomado otro tipo de actuaciones como son: la planificación y adelanto de pagos de suministros, recomendaciones de implementación de medidas de prevención, programas de aceleración de obra, análisis de optimización de proyectos en ejecución, así como de organización y formas de ejecución de trabajos, de cara a trasladar las mejores prácticas a cada una de nuestras promociones en curso.

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

En el primer semestre, todas nuestras obras WIP han mantenido su actividad, excepto entre el 30 de marzo y el 13 de abril y ninguna de las mismas se ha paralizado, por lo que el posible retraso previsto en la finalización de las mismas por causas imputables al estado de emergencia decretado no debería ser superior a un mes.

Respecto a las entregas previstas en el ejercicio 2020, si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados, el objetivo de Neinor es entregar las todas las unidades programadas

- **Riesgo Comercial:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros específicos, como un contexto macroeconómico complejo con caídas del PIB, una mayor tasa de desempleo, la restricción de movimientos, la incertidumbre sobre las expectativas económicas a corto y medio plazo... impactan de manera significativa en el comportamiento de la demanda de vivienda. Por ello, al igual que en los otros apartados, el Grupo ha establecido un plan de contingencia de cara a minimizar, en la actividad comercial, el impacto de la situación creada por la pandemia, trabajando en distintas líneas de acción.

- ✓ **Aseguramiento de la cartera de pedidos / reservas:** asegurar los contratos de pre-venta mediante su conversión a contratos privados, en este sentido, con el objetivo de ayudar a nuestros clientes, que tuvieran una situación delicada, consecuencia de la situación del estado de alarma, se ofreció a todos nuestros clientes la posibilidad de aplazar el pago de dos mensualidades, sin coste financiero alguno. A esta medida se acogió únicamente el 8% de nuestra cartera de clientes.

Así mismo se ha procedido a monitorizar a aquellos clientes que pudieran presentar alguna situación laboral o sanitaria especial, para lo que se ha contado con el apoyo del seguro de protección Family Homes Protection, que les da protección en casos de pérdidas de empleo o enfermedad.

Por último, se ha impulsado la total implantación de la plataforma de firma digital en todas las promociones del Grupo.

Los datos, de los que actualmente dispone el Grupo sobre su cartera de clientes, son:

- ✓ Un 75% de nuestros clientes tienen firmado un contrato de compra-venta privado.
- ✓ Estos clientes han abonado de manera anticipada una media de un 16% del precio de la vivienda.
- ✓ Tienen una antigüedad como clientes de 1,1 años, siendo el incremento de precios desde esta fecha media en el mercado residencial español de un 5% acumulado.

Las cancelaciones / rescisiones de contratos de reserva, están en torno a un 0,51% durante el este segundo trimestre de mayor impacto, porcentaje que no varía mucho del 0,5% que históricamente tiene el Grupo en los dos últimos ejercicios.

- ✓ **Continuación en la actividad de ventas:** la implantación de venta on-line, el desarrollo del CRM, la realización de visitas virtuales con los clientes y la firma digital junto con el lanzamiento de unas campañas de marketing especialmente diseñadas, han minimizado el impacto negativo de la pandemia.

Ello ha conllevado a la implantación de formación on-line a las comercializadoras en los nuevos procesos.

La evolución de las ventas de obra nueva en el primer trimestre del año alcanzó las 353 unidades frente a las 350 previstas en el plan de negocio del Grupo.

Durante el segundo trimestre, en los meses que el estado de alarma se ha intensificado y se han dado todas las situaciones mencionadas anteriormente, incluido el confinamiento en las viviendas, el Grupo ha continuado con las ventas, las preventas han sido, respectivamente en los meses de abril, mayo y junio de 52, 57, 215, mostrando una tendencia claramente favorable y que nos ha situado en una posición de liderazgo en el mercado.

A fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las unidades prevenidas de entregas previstas para el ejercicio 2020, asciende a un 83%, y un 51% de las unidades previstas de entrega en el ejercicio 2021.

- ✓ **Garantizar la seguridad sanitaria de los clientes y del personal de ventas en los Neinor Store:** para ello se han generado los protocolos de prevención sanitaria en los Neinor Store, dotándolos de los equipamientos necesarios (señalética, EPIs, dispensadores...).

Actualmente, no se dispone de información adicional que suponga modificar los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados trasladar como consecuencia de los impactos derivados de una posible ralentización en las ventas del Grupo, así como de la cancelación de los contratos de reserva, más si cabe, teniendo en cuenta que la operatividad comercial es plena y la evolución de las ventas está siendo positiva, sin haberse advertido indicios a la fecha actual, que pudieran suponer que dicha tendencia pudiera verse alterada significativamente durante el segundo semestre del ejercicio 2020.

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

Si bien, creemos que es necesario diferenciar, la tipología de activos de obra nueva con los que se gestionan en Servicing con una valoración superior a 60% correspondiente a suelos no finalistas y una tipología de activos de vivienda con una valoración media entre 70.000 y 120.000 mil euros.

En cuanto pudieran generar no una potencial pérdida de ingresos del Grupo sino una merma de eficacia o reputacional nuestra hacia el cliente. A fin de mitigar los mismos y haciendo de la necesidad, virtud, se han implantado acciones centradas en tres grandes ejes; evaluar nuestra exposición frente terceros con los que trabajamos en área servicing, reforzar la calidad de los servicios prestados a la entidad, así como el control de los mismos y actualizar la cifra de ventas para este ejercicio.

Para ello, se ha reforzado el control de proveedores externos estratégicos analizando sus planes de contingencia frente a la COVID y se han puesto en marcha una serie de acciones de mejora en toda la cadena de valor, así como implantación de 12 nuevos KPIs para aprovechar esta extraordinaria situación para afinar y mejorar procesos, cara a que nuestro cliente Kutxabank no vea pérdida de eficacia como servicer. Igualmente, se ha realizado una actualización del presupuesto de ventas para trasladar la corrección en la cifra estimada de ventas para este ejercicio, compartiendo un análisis exhaustivo de cartera y documentando en detalle los motivos por los cuales estimamos que la cifra final va a mermar a consecuencia de la pandemia, consensuando la nueva cifra con el cliente una vez compartidos las motivaciones del ajuste. Este conjunto de acciones queda monitorizado en reuniones quincenales cliente - gestor, a fin de documentarlas y evaluarlas.

A fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no podemos predecir en que porcentaje se reducirán o incrementarán nuestros ingresos por esta rama de actividad, si bien, consideramos que dicha variación no será significativa, al depender estos ingresos de tres variables que son el saneamiento de activos, un porcentaje por la venta de los mismos y un importe por el volumen de activos que tenemos en gestión, siendo este último indicador el que tiene más peso en nuestros ingresos.

- **Riesgo de valoración de los activos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de los ritmos de ventas, la variabilidad de los costes financieros de las obras que financiamos con fondos ajenos, la sensibilidad de las variaciones en los precios de venta establecidos, el diferente destino que puede tener una promoción (venta o alquiler), la solvencia de los clientes y su calidad crediticia para obtener financiación, etc. pueden tener impacto en la valoración de dichos elementos en función del método de valoración y del resto de hipótesis (tasas de descuento, precios de ventas y plazos de comercialización, entre otras).

Una evolución negativa como consecuencia de la evolución de los factores mencionados anteriormente podría llevar aparejada una caída en las valoraciones de activos del Grupo, si bien, esta, probablemente no tendría un impacto significativo en sus estados financieros, fundamentalmente por los siguientes motivos:

- ✓ El modelo de valoración del valorador externo independiente es conservador y prudente. Su última valoración se realizó para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. La valoración determinó que el valor de los activos del Grupo ascendía a 1.722 millones de euros, un 42% superior al valor contable de las existencias del Grupo a dicha fecha. Adicionalmente, en la Nota 7 de las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados se detalla el ejercicio de sensibilidad realizado al cierre del ejercicio 2019 respecto a las principales hipótesis clave.

El Grupo considera improbable que el valor de realización de dichos activos sea inferior a su valor neto contable, no habiéndose considerado necesario dotar provisiones / deterioros adicionales para los activos clasificados como "development".

- **Riesgo de continuidad (going concern):** Consideramos una multitud de factores que deben de ser considerados de manera previa a hablar del principio de empresa en funcionamiento en una compañía que es la mayor promotora residencial a nivel nacional por entregas y por promociones en desarrollo:
 - ✓ Lamentablemente, en un entorno complejo y con dificultad de acceso a las fuentes de financiación es probable una consolidación en el sector y la discontinuidad de bastantes pequeñas y medianas empresas promotoras.
 - ✓ Hay una demanda mínima en España de vivienda de obra nueva, que independientemente del ciclo económico en el que nos encontramos podría tener una banda inferior entorno a unas 60.000 a 80.000 unidades.
 - ✓ La situación que se ha materializado de una posible recesión en el corto plazo ha coincidido con un sector promotor mucho más saneado, profesionalizado, procedimentado e innovador, que se encuentra con unos niveles de apalancamiento razonables respecto a sus balances.
 - ✓ Consideramos que de una u otra forma el mercado premiará a aquellas compañías que pivoten su negocio en factores como la sostenibilidad y la transformación digital, en ambos aspectos, el Grupo comenzó a trabajar hace años, como pueden observar en detalle en sus respectivas memorias de responsabilidad social publicadas en su página web.
 - ✓ El Grupo mantiene una línea de servicio como servicer con un contrato hasta 2022 que le permite tener unos ingresos recurrentes.
 - ✓ Diversificación y crecimiento: el Grupo antes de la presentación de la pandemia aprobó por su consejo y tiene aprobada la financiación de su línea de negocio de alquiler, asimismo se explora de manera recurrente otras líneas de negocio, como la promoción delegada, la integración de la cadena de valor, acuerdos público-privados... y se encuentra continuamente explorando alternativas tanto de crecimiento orgánico, como inorgánico.
 - ✓ En este sentido, el Grupo considera relevante señalar que sus gastos operativos recurrentes o estructurales (pago de nóminas, seguros, alquiler de oficinas...) ascienden a un importe aproximado de 25 millones de euros anuales, cifra que se encuentra ya cubierta con los ingresos procedentes de la línea de negocio de "Servicing".

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

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

INFORME DE GESTIÓN

Del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

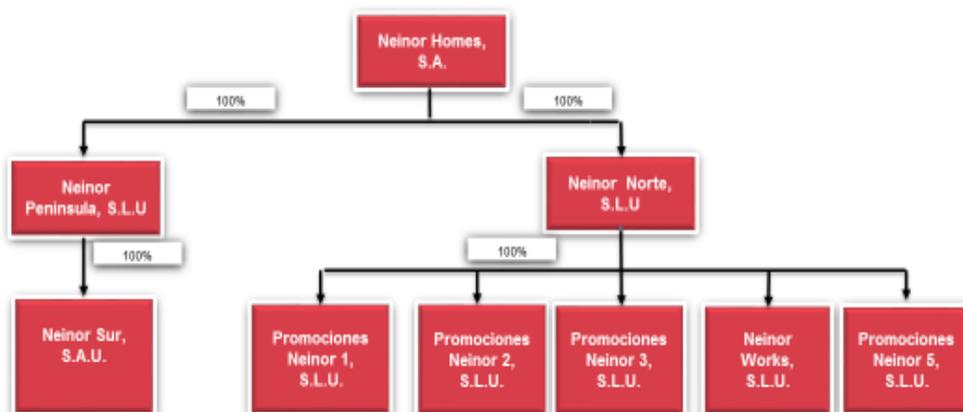
El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte 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 el 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 180 promociones con más de 11.000 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, 2019 y 2020.

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 el primer semestre de 2020 el consejo se ha reunido en seis 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 primer semestre de 2020, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- La convocatoria de la Junta General de Accionistas.
- b- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2020.
- c- Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus.
- d- Reelección de los auditores de cuentas.
- e- Realización de evaluación externa del Consejo / capacitación de consejeros.
- f- Ratificación de consejeros en la compañía.
- g- Cuentas Anuales e Informe de Gestión.
- h- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados.
- i- Aplicación del resultado del 2019.
- j- Revisión de la negociación con acciones propias de la Sociedad.
- k- Supervisión de las adquisiciones y lanzamientos de 2020.
- l- Estrategia y análisis de nuevas líneas de Negocio.

- m- Creación de una línea de negocio de apoyo a la construcción.
- n- Aprobación de la línea de negocio de alquiler.
- o- La Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones.
- p- La Memoria de Responsabilidad Social Corporativa de 2019 y monitorización de las actividades relacionadas en este ámbito en el 2020.
- q- El informe de independencia de los auditores externos.
- r- Supervisión de la efectividad de la Auditoría externa.
- s- Selección de la firma de servicios profesionales encargada de la realización la evaluación del funcionamiento del Consejo y sus comisiones en el 2020.
- 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- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2019.
- y- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC.
- z- Aprobación de la política de comunicación económico/financiera y corporativa.
- aa- Supervisión del SCIIF.
- bb- El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- cc- Supervisión del modelo de control de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.
- dd- Estrategia de negocio sobre los procesos, negocio y situación de sostenibilidad, industrialización e innovación de la compañía.
- ee- Supervisión del modelo de control interno de Ciberseguridad.
- ff- Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos.
- gg- Seguimiento del mapa de Riesgos y las medidas implantadas de respuesta a los efectos producidos por la situación de pandemia ocasionada por la COVID-19.
- hh- Seguimiento y supervisión de las comunicaciones a mercados.
- ii- Supervisión y aprobación de la nota a publicar en los estados financieros intermedios, en cuanto a riesgos, medidas implantadas y efectos producidos por la COVID-19.

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

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

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

La dirección de GRC, 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 primer semestre del ejercicio 2020, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 99.848 miles de euros obteniendo un margen bruto de 34.532 miles de euros, y un EBITDA de 14.837 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo a 30 de junio de 2020 alcanza 1.525.605 miles de euros, el patrimonio neto 796.113 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 729.492 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 87.039 miles de euros y un margen bruto de 23.145 miles de euros obteniendo un margen bruto del 26,6%. Le sigue en volumen la línea de negocio Servicing, que ha supuesto una cifra de negocio de 11.418 miles de euros. Por último, la línea de negocio Legacy ha registrado una cifra de negocio de 1.391 miles de euros y un margen bruto negativo de 31 miles de euros, acercándose a un margen bruto del (2,2%).

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones, entre las que destacan: Iturribarri Homes II, con unas ventas de 15.929 miles de euros, Riverside Homes, con unas ventas de 12.388 miles de euros, Natura Homes, con unas ventas de 7.078 miles de euros, Almirante Homes con unas ventas de 6.156 miles de euros, y Leioandi Homes con unas ventas de 6.051 miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.4Bn€ de activos gestionados (9.355 miles de euros, 82%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 39 millones de euros (1.901 miles de euros, 17%), y otros ingresos (162 miles de euros, 1%).

EBITDA

El EBITDA del primer semestre del ejercicio 2020 ha alcanzado 14.837 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 8.811 miles de euros, Legacy con un EBITDA negativo de 552 miles de euros y Servicing con un EBITDA positivo de 6.578 miles de euros, lo que supone un margen sobre ventas del 14,9%.

Resultado del Ejercicio

El resultado del primer semestre del ejercicio 2020 ha alcanzado 6.800 miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo a 30 de junio de 2020 alcanza 729.492 miles de euros comparado con 679.564 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (lo que supone un incremento de 49.928 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 30 de junio de 2020 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 24,6% LTC y 18,8% LTV.

Deuda Financiera 30.06.2020

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 30 de junio de 2020

registra 381,7 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 90 millones de euros.
- Líneas de financiación de Suelo: 67,43 millones de euros, dispuesta en 64,77 millones de euros.
- Líneas de financiación de Capex: con un límite de 737,76 millones de euros y están dispuestos en 231,67 millones de euros.
- Intereses: 0,6 millones de euros.
- Periodificación de gastos: (5,3) millones de euros.
- Líneas de IVA: firmados 15 millones de euros y 0,063 dispuestos.
- Líneas de Factoring: firmados 15 millones de euros y no dispuestos.

El grupo ha repagado deuda corporativa en el primer semestre de 2020 por un total de 25 millones de euros de Deutsche Bank, 50 millones de euros del derivado financiero de Goldman Sachs, ha firmado un nuevo préstamo corporativo de 40 millones con Banco Santander y ha refinanciado deuda corporativa por importe de 50 millones de euros que vencían en 2021 de 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 30 de junio de 2020 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido 270 personas al igual que en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2019. La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al cierre del ejercicio es la siguiente:

	30.06.2020			30.06.2019		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	121	142	163	117	145	262
Titulados medios	4	3	7	10	2	12
Total	125	145	270	127	147	274

4. Liquidez y recursos de capital

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

En el primer semestre de 2020 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 386.474 (296.474 sin deuda corporativa) 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.

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.

La información relativa a los impactos del COVID-19 en la memoria aparece en la Nota 16.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

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

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

Exposición al riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de solvencia

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

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 30 de junio de 2020 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 segundo semestre de 2020 se centran en:

Línea de negocio “Development”

- Monitorización de las obras en curso a fin de cumplir con los timings de ejecución, así como mitigar los impactos derivados del confinamiento producidos por el COVID-19.
- Continuar con la tendencia positiva de las preventas, tanto en volumen como en pricing. Las nuevas herramientas digitales puestas a disposición de nuestros clientes nos deberían permitir continuar con esta tendencia a pesar de las limitaciones en la movilidad de los habitantes.
- Entregar las promociones cuyo fecha de fin de obra está prevista para 2020, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio “Servicing”

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

Línea de negocio “Legacy”

- Es una línea de negocio residual en la que los activos bajo gestión ascienden a tan sólo 10 millones de euros aproximadamente.

8. Actividades de I+D+i

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

9. Acciones propias

A 30 de junio de 2020, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 79.005.034 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2020 figuran acciones propias en el balance por un importe de 51.276 miles de euros.

El número de acciones a 30 de junio de 2020 sería 4.651.284 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 11,02 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 5 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 5 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 5 de los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el EBITDA Ajustado es considerado por la compañía como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo además de la depreciación 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 5 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:

	30-jun-20
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	90.000
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	291.742
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	(132.896)
Activos financieros corrientes	(1.909)
Deuda financiera neta (miles)	246.937

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 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 11 de los estados financieros resumidos 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).

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

	30-jun-20
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	90.000
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	291.742
Pago diferido suelo	38.159
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(95.102)
Deuda financiera neta ajustada (miles)	324.799

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:

	30-jun-20
Deuda financiera neta (miles)	246.937
Valor de mercado de los activos (miles)	1.729.237
LTV	14,28%

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

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

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

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

	30-jun-20
Deuda financiera neta ajustada (miles)	324.799
Valor de mercado de los activos (miles)	1.729.237
LTV ajustado	18,78%

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	30-jun-20
Deuda financiera neta (miles)	246.937
Existencias (miles)	1.322.204
Inversiones inmobiliarias (miles)	210
LTC	18,67%

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

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

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

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

	30-jun-20
Deuda financiera neta ajustada (miles)	324.799
Existencias (miles)	1.322.204
Inversiones inmobiliarias (miles)	210
LTC ajustado	24,56%