

# **Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre  
de 2024, elaboradas conforme a las  
Normas Internacionales de Información  
Financiera e Informe de Gestión  
Consolidado

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Miles de Euros)

| ACTIVO  | Notas de la Memoria | 31.12.24         | 31.12.23 (*)     | PATRIMONIO NETO Y PASIVO  | Notas de la Memoria | 31.12.24         | 31.12.23 (*)     |
|---|---------------------|------------------|------------------|---|---------------------|------------------|------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                     |                     |                  |                  | <b>PATRIMONIO NETO:</b>   |                     |                  |                  |
| Fondo de comercio                               |                     | 4.470            | 4.470            | <i>Fondos Propios</i>   |                     | <b>862.255</b>   | <b>977.954</b>   |
| Otros activos intangibles                       | 4.2 y 7             | 3.089            | 4.596            | Capital social  | 16.1                | 478.302          | 655.227          |
| Activos por derecho de uso                      | 10 y 18.2           | 3.062            | 3.936            | Prima de emisión  |                     | 63               | 63               |
| Inmovilizado material                           | 4.2 y 8             | 3.984            | 4.843            | Reserva legal   | 16.2 y 16.3         | 6.293            | 6.293            |
| Inversiones inmobiliarias                       | 4.3 y 9             | 131.743          | 148.728          | Reservas de la Sociedad Dominante                                   | 16.3                | 47.862           | 56.626           |
| Inversiones en empresas asociadas a largo plazo | 2.8, 11 y 24        | 45.038           | 9.124            | Acciones propias  | 16.4                | (5.421)          | (4.647)          |
| Activos financieros no corrientes               | 4.10 y 12           | 9.025            | 24.332           | Otras reservas  |                     | (232)            | 1.275            |
| Activos por impuesto diferido                   | 21.3 y 27.1         | 92.985           | 105.585          | Reservas en sociedades consolidadas por integración global          | 16.3                | 273.514          | 172.490          |
| <b>Total activo no corriente</b>                |                     | <b>293.396</b>   | <b>305.614</b>   | Reservas en sociedades integradas por el método de la participación | 16.3                | (134)            | -                |
|   |                     |                  |                  | Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante           | 23.5                | 62.008           | 90.627           |
|   |                     |                  |                  | <i>Ajustes por cambios de valor</i>                                 |                     | <b>(3.518)</b>   | <b>(2.580)</b>   |
|   |                     |                  |                  | Otros ajustes por cambios de valor                                  |                     | (3.518)          | (2.580)          |
|   |                     |                  |                  | <b>Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante</b>      |                     | <b>858.737</b>   | <b>975.374</b>   |
|   |                     |                  |                  | Intereses minoritarios  |                     | 2.974            | 2.589            |
|   |                     |                  |                  | <b>Total patrimonio neto</b>  | <b>16</b>           | <b>861.711</b>   | <b>977.963</b>   |
|   |                     |                  |                  | <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>   |                     |                  |                  |
|   |                     |                  |                  | Provisiones   |                     | 82               | 500              |
|   |                     |                  |                  | Deudas con entidades de crédito                                     | 18 y 24             | 41.036           | 163.468          |
|   |                     |                  |                  | Otros pasivos financieros   | 18 y 19             | 322.358          | 5.172            |
|   |                     |                  |                  | Pasivos por impuesto diferido                                       | 21.3 y 27.1         | 11.428           | 10.807           |
|   |                     |                  |                  | <b>Total pasivo no corriente</b>                                    |                     | <b>374.904</b>   | <b>179.947</b>   |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>                        |                     |                  |                  | <b>PASIVO CORRIENTE:</b>  |                     |                  |                  |
| Existencias                                     | 13                  | 935.655          | 1.012.394        | Provisiones   | 17                  | 24.807           | 34.509           |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 14                  | 78.175           | 102.414          | Deudas con entidades de crédito                                     | 18 y 24             | 153.252          | 220.121          |
| Inversiones en empresas asociadas a corto plazo | 24                  | 21.916           | 9.081            | Otros pasivos financieros   | 18 y 19             | 66.728           | 5.846            |
| Activos financieros corrientes                  | 4.10 y 12           | 6.742            | 2.887            | Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar                    | 20 y 24             | 124.286          | 136.446          |
| Administraciones Públicas deudoras              | 21.3                | 20.437           | 24.487           | Administraciones Públicas acreedoras                                | 21.3                | 27.569           | 30.652           |
| Periodificaciones a corto plazo                 |                     | 550              | 336              | Otros pasivos corrientes  | 13, 16.1 y 19       | 92.044           | 60.089           |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes  | 15 y 28             | 368.430          | 188.360          |   |                     |                  |                  |
| <b>Total activo corriente</b>                   |                     | <b>1.431.905</b> | <b>1.339.959</b> | <b>Total pasivo corriente</b>                                       |                     | <b>488.686</b>   | <b>487.663</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                             |                     | <b>1.725.301</b> | <b>1.645.573</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                               |                     | <b>1.725.301</b> | <b>1.645.573</b> |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2024.

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Miles de Euros)

|   | Notas de la Memoria | Ejercicio 2024 | Ejercicio 2023 (*) |
|---|---------------------|----------------|--------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios  | 23.1 y 24           | 486.693        | 590.630            |
| Coste de las ventas   | 24                  | (333.462)      | (405.496)          |
| Gastos de personal  | 23.2                | (43.758)       | (41.890)           |
| Dotación a la amortización  | 7, 8 y 10           | (4.431)        | (7.494)            |
| Servicios exteriores  | 23.3                | (46.338)       | (43.019)           |
| Variación de las provisiones de tráfico   | 23.5                | (5.294)        | 2.846              |
| Otros ingresos de explotación   |                     | 5.859          | 3.550              |
| Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado  |                     | 437            | 665                |
| Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias   | 2.8 y 9             | 7.554          | 6.795              |
| Resultado por pérdida de control de participaciones   | 2.8                 | (761)          | 4.698              |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |                     | <b>66.499</b>  | <b>111.285</b>     |
| Ingresos financieros  | 14                  | 21.635         | 9.991              |
| Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)  | 18 y 24             | (22.941)       | (25.721)           |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros   |                     | 157            | 4.799              |
| Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros                                      |                     | (1.196)        | (740)              |
| Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación                         | 11                  | 12.593         | (105)              |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |                     | <b>76.747</b>  | <b>99.509</b>      |
| Impuesto sobre las ganancias  | 21.4                | (14.354)       | (8.145)            |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>  |                     | <b>62.393</b>  | <b>91.364</b>      |
| <b>Atribuible a la Sociedad Dominante</b>   | 5                   | <b>62.008</b>  | <b>90.627</b>      |
| <b>Atribuible a intereses minoritarios</b>  |                     | <b>385</b>     | <b>737</b>         |
| <b>Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):</b> |                     |                |                    |
| Básica  | 5                   | 0,831          | 1,216              |
| Diluida   | 5                   | 0,831          | 1,216              |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES**  
**AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de Euros)

|  | Notas de la<br>Memoria | 31.12.24      | 31.12.23 (*)   |
|--|------------------------|---------------|----------------|
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>   |                        | <b>62.393</b> | <b>91.364</b>  |
| Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 12)  |                        | (1.234)       | (8.222)        |
| Efecto impositivo (Nota 21)  |                        | 296           | 1.973          |
| <b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>                   |                        | <b>(938)</b>  | <b>(6.249)</b> |
| <b>OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>   |                        |               |                |
| <b>PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>                             |                        | -             | -              |
| <b>PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>                           |                        | -             | -              |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>                              |                        | <b>61.455</b> | <b>85.115</b>  |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante  |                        | 61.070        | 84.378         |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a intereses minoritarios |                        | 385           | 737            |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES**  
**AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de Euros)

|  | Capital social | Prima de emisión | Reserva legal | Reservas de la Sociedad Dominante | Otras reservas | Acciones Propias | Reservas en sociedades consolidadas por integración global | Reservas sociedades integradas por el método de la participación | Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | Ajustes por cambios de valor | Intereses minoritarios | Total Patrimonio |
|--|----------------|------------------|---------------|-----------------------------------|----------------|------------------|--|--|---|------------------------------|------------------------|------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022 (*)</b>         | <b>736.775</b> | <b>63</b>        | <b>6.209</b>  | <b>61.306</b>                     | <b>3.868</b>   | <b>(57.994)</b>  | <b>76.999</b>  | <b>-</b>   | <b>96.271</b>   | <b>3.669</b>                 | <b>2.843</b>           | <b>930.009</b>   |
| Aplicación del resultado del ejercicio:              |                |                  |               |                                   |                |                  |  |  |   |                              |                        |                  |
| A reservas   | -              | -                | 84            | 763                               | -              | -                | 95.424   | -  | (96.271)  | -                            | -                      | -                |
| Ingresos y gastos reconocidos                        | -              | -                | -             | -                                 | -              | -                | -  | -  | 90.627  | (6.249)                      | 737                    | 85.115           |
| Operaciones con acciones propias                     | -              | -                | -             | (667)                             | -              | 2.023            | -  | -  | -   | -                            | -                      | 1.356            |
| Pago del plan de incentivos                          | -              | -                | -             | -                                 | (2.773)        | -                | -  | -  | -   | -                            | -                      | (2.773)          |
| Distribución de dividendos (Nota 16.5)               | (81.548)       | -                | -             | (4.776)                           | -              | 51.324           | -  | -  | -   | -                            | -                      | (35.000)         |
| Otros movimientos (Notas 4.21 y 16.4)                | -              | -                | -             | -                                 | 180            | -                | 67   | -  | -   | -                            | (991)                  | (744)            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>             | <b>655.227</b> | <b>63</b>        | <b>6.293</b>  | <b>56.626</b>                     | <b>1.275</b>   | <b>(4.647)</b>   | <b>172.490</b>   | <b>-</b>   | <b>90.627</b>   | <b>(2.580)</b>               | <b>2.589</b>           | <b>977.963</b>   |
| Aplicación del resultado del ejercicio:              |                |                  |               |                                   |                |                  |  |  |   |                              |                        |                  |
| A reservas   | -              | -                | -             | (9.231)                           | -              | -                | 99.992   | (134)  | (90.627)  | -                            | -                      | -                |
| Ingresos y gastos reconocidos                        | -              | -                | -             | -                                 | -              | -                | -  | -  | 62.008  | (938)                        | 385                    | 61.455           |
| Pago del plan de incentivos (Nota 16.4)              | -              | -                | -             | -                                 | (1.507)        | 873              | (104)  | -  | -   | -                            | -                      | (738)            |
| Distribución de dividendos (Notas 16.1, 16.4 y 16.5) | (176.925)      | -                | -             | -                                 | -              | 636              | -  | -  | -   | -                            | -                      | (176.289)        |
| Otros movimientos (Notas 4.21 y 16.4)                | -              | -                | -             | 467                               | -              | (2.283)          | 1.136  | -  | -   | -                            | -                      | (680)            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>             | <b>478.302</b> | <b>63</b>        | <b>6.293</b>  | <b>47.862</b>                     | <b>(232)</b>   | <b>(5.421)</b>   | <b>273.514</b>   | <b>(134)</b>   | <b>62.008</b>   | <b>(3.518)</b>               | <b>2.974</b>           | <b>861.711</b>   |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
**Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de Euros)

|   | Notas de la Memoria | Ejercicio 2024  | Ejercicio 2023 (*) |
|---|---------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos</b>                                       |                     | <b>76.747</b>   | <b>99.509</b>      |
| Ajustes al resultado por -  |                     |                 |                    |
| Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes                                | 7, 8 y 10           | 4.431           | 7.494              |
| Variación de otras provisiones  | 17                  | 13.745          | 5.320              |
| Deterioro de existencias y cuentas por cobrar   |                     | 1.045           | 1.240              |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado  |                     | (437)           | (665)              |
| Gastos financieros  | 18                  | 22.941          | 25.721             |
| Ingresos financieros  | 18.2                | (21.635)        | (9.991)            |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros   |                     | (157)           | (4.799)            |
| Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros                                |                     | 1.196           | 740                |
| Participación en (beneficios) y pérdidas de sociedades integradas por el método de la participación | 12                  | (12.593)        | 105                |
| Plan de incentivos  | 16.4 y 23.2         | (1.507)         | 5.770              |
| Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias   | 9                   | (7.554)         | (6.795)            |
| Resultado por pérdida de control de participaciones   | 2.8                 | 761             | (4.698)            |
| <b>Variación de capital circulante:</b>   |                     |                 |                    |
| Existencias   |                     | 85.220          | (56.126)           |
| Deudores comerciales y otros activos corrientes   | 14                  | (33.496)        | (19.195)           |
| Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes   | 19 y 20             | (56.320)        | 9.495              |
| Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes  | 12 y 19             | 40.722          | (33.913)           |
| Impuesto sobre las ganancias pagado   | 21.4                | (10.529)        | (8.702)            |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)</b>                                   |                     | <b>102.580</b>  | <b>10.510</b>      |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>   |                     |                 |                    |
| Adquisición de participaciones en sociedades asociadas  | 2.8 y 11            | (34.889)        | (6.325)            |
| Adquisición de inversiones financieras  | 12                  | (6.949)         | (22.854)           |
| Adquisición de activos intangibles y materiales   | 7 y 8               | (1.482)         | (630)              |
| Adquisición de inversiones inmobiliarias  | 9                   | (33)            | -                  |
| Cobros por dividendos recibidos de sociedades asociadas   | 11                  | 13.000          | -                  |
| Cobros por enajenación de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias               | 7, 8 y 9            | 11.825          | 32.561             |
| Cobros por otras inversiones financieras a largo y corto plazo                                      |                     | 38              | 78.252             |
| Pagos por otras inversiones financieras a largo y corto plazo                                       | 12                  | (5.505)         | -                  |
| <b>Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)</b>                                |                     | <b>(23.995)</b> | <b>81.004</b>      |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de financiación:</b>  |                     |                 |                    |
| Emisión de deuda con entidades de crédito y otros pasivos financieros                               | 18                  | 463.545         | 579.318            |
| Amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros                         | 18                  | (222.799)       | (671.609)          |
| Intereses cobrados incluidas liquidaciones por derivados financieros                                | 12                  | 6.722           | 6.383              |
| Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas                | 18 y 24             | (31.918)        | (11.801)           |
| Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto                           | 16                  | -               | 2.023              |
| Distribución de dividendos o devoluciones de capital  | 16.5                | (114.065)       | (35.000)           |
| <b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)</b>                            |                     | <b>101.485</b>  | <b>(130.686)</b>   |
| <b>Incremento / disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)</b>              |                     | <b>180.070</b>  | <b>(39.172)</b>    |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período  |                     | 188.360         | 227.532            |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>                                     |                     | <b>368.430</b>  | <b>188.360</b>     |

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

# Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2024

## 1. Actividad del Grupo Neinor Homes

La Sociedad Neinor Homes, S.A. (en adelante, “la 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. Algunas de las sociedades del grupo se dedican al arrendamiento de inmuebles, por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como la transmisión de los inmuebles arrendados en su caso una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento de acuerdo a los regímenes a los que se han adherido (Entidades de arrendamiento de vivienda) y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler. Con fecha 20 de octubre de 2023, el Consejo de Administración ha aprobado el cambio de su domicilio social de la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya) a la Calle Henao 20, Bilbao (Vizcaya). Su domicilio social se encuentra en la Calle Henao 20, Bilbao (Vizcaya), y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: [www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com) y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad 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 en 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 para el Grupo consolidado de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Neinor Homes forma parte del Ibex Small Cap desde el 13 de diciembre de 2022, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas más importantes después del IBEX 35. Desde septiembre de 2024, forma asimismo parte del Ibex ESG.

La moneda funcional del grupo es el Euro.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 del Grupo fueron formuladas con fecha 21 de febrero de 2024 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF – UE), y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 17 de abril de 2024.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

### ***2.1 Bases de presentación***

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con la normativa anterior, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Neinor Homes al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Neinor Homes de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 25 de febrero de 2025, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Por otro lado, los estados financieros del ejercicio anual 2024 adjuntos han sido presentados en base a los requerimientos de formato y marcado exigido por el Reglamento UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (Reglamento FEUE).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Socios/Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

## 2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

### (1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, sin que hayan tenido un impacto significativo:

| Aprobadas para su uso en la Unión Europea   |   | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---|---|--|
| <b>Modificaciones</b>   |   |  |
| Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y aquellos sujetos a covenants | Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de <i>covenants</i> .  | 1 de enero de 2024                                       |
| Modificación a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.                    | Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de la venta y arrendamiento posterior.   | 1 de enero de 2024                                       |
| Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 – Acuerdos de financiación con proveedores.                                      | Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados. | 1 de enero de 2024                                       |

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2024 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables, incorporando en las presentes cuentas anuales consolidadas en su caso, los desgloses necesarios en su cumplimiento. Así, atendiendo a las modificaciones de la NIC 1, se han revisado los desgloses en relación con los riesgos de que un pasivo no corriente se convierta en repagable en los próximos 12 meses y revisado por tanto el contenido de la Nota 18 de la presente memoria consolidada, así como ampliado la información en relación a los contratos de confirming en vigor en la misma nota

### (2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comience el 1 de enero de 2025

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

| <b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>       |   | <b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b> |
|--|---|---|
| <b>Modificaciones-</b>                                 |   |   |
| Modificación a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad | Modifica el enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar. | 1 de enero de 2025  |

| <b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>  |  | <b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b> |
|--|--|---|
| <b>Normas-</b>   |  |   |
| NIIF 18 – Presentación y desgloses de estados financieros.                                 | Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.  | 1 de enero de 2027  |
| NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública.                              | Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.  | 1 de enero de 2027  |
| <b>Modificaciones y/o interpretaciones-</b>  |  |   |
| Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros | Modificación de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desgloses adicionales. | 1 de enero de 2026  |
| Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros | Modificación de los criterios de clasificación y valoración de los contratos de compra de electricidad renovable, comúnmente conocidos como acuerdos de compra de energía (PPA).   | 1 de enero de 2026  |
| Mejoras anuales (vol.11)   | El objetivo de esta mejora es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para corregir o modificar temas menores.   | 1 de enero de 2026  |

Para las normas que entran en vigor a partir de 2025 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 o bien no le aplican o bien sus impactos no serán significativos a excepción de la modificación relativa a la NIIF 18 en la cual el Grupo ha comenzado a trabajar para contemplar cuáles serán los efectos en el desglose de la cuenta de resultados consolidada.

### **2.3 Cambios de criterios contables**

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

### **2.4 Moneda funcional**

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

### **2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (Notas 9 y 13): El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2024 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Notas 4.3, 4.7. y 4.19.
2. La evaluación de la pérdida esperada en determinados activos financieros (Notas 4.10 y 12).
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 7, 8 y 10).
4. El importe de determinadas provisiones y en general, en la determinación de la probabilidad y cuantificación asociada a activos y pasivos contingentes (Nota 17).
5. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 21.5).
6. La valoración de las obligaciones por planes de incentivo con el personal (Nota 4.21 y 16.4).
7. El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 18.3).
8. La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 12).
9. El gasto por Impuesto sobre Sociedades, 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 21.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados. Dado el carácter

incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales consolidadas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo en los epígrafes “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” del balance consolidado adjunto.

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

## **2.6 Principios de consolidación**

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad. En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

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

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

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de su salida del grupo o pérdida del control sobre la misma, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativos efectuados entre sociedades consolidadas por integración global (principalmente servicios de construcción y servicios corporativos de distinta naturaleza), así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Todas las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico del grupo.

Las sociedades asociadas y los negocios conjuntos se registran por el método de la participación. Las sociedades asociadas son aquellas en las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%. No obstante, existen sociedades con influencia significativa en las que el grupo ostenta una participación inferior al 20%, a razón de contar con representación en su órgano de Administración. En cuanto a los negocios conjuntos se entiende que son aquellos en los que se ejerce un control conjunto con otra parte en una sociedad.

El método de la participación consiste en la incorporación en la línea del balance consolidado “Inversiones en empresas asociadas a largo plazo” del valor de los activos netos y Fondo de Comercio si los hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en las cuentas de resultados consolidadas como “Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación”. En la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. La parte proporcional del inversor de los activos adquiridos y los pasivos asumidos debe ajustarse para revalorizaciones o depreciaciones al valor razonable de la misma manera que en la contabilidad de combinación de negocios según la NIIF 3. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición y forma parte del epígrafe “Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En estos casos, previamente se reevalúa si la participación proporcional del inversionista en todos los activos adquiridos y los pasivos asumidos se ha identificado correctamente y si los valores razonables de los activos y pasivos de la participada se han determinado adecuadamente.

Se realizarán los ajustes apropiados, en la participación de la entidad en los resultados posteriores a la adquisición de la asociada o el negocio conjunto, para contabilizar, por ejemplo, la amortización de los activos amortizables basada en sus valores razonables en la fecha de adquisición. De forma similar, se realizarán los ajustes apropiados en la participación de la entidad en los resultados posteriores a la adquisición de la asociada o el negocio conjunto, para tener en cuenta las pérdidas por deterioro del valor en partidas tales como el fondo de comercio o el inmovilizado material, existencias etc. o bien a medida que causen baja o se enajenen a terceros los correspondientes elementos patrimoniales.

Los resultados procedentes de transacciones “descendentes” con sociedades consolidadas por el método de la participación son eliminados en el porcentaje de participación que el grupo posee en éstas últimas, registrándose el exceso sobre la inversión en la participación en su caso como un ingreso diferido. Se trata principalmente de compraventa de suelo o servicios de gestión y desarrollo de activos inmobiliarios residenciales para su venta.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea. No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es la misma. En el Anexo I de esta memoria consolidada se detallan las sociedades dependientes y asociadas, así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad Dominante en su capital).

## **2.7 Fondos de comercio y Diferencias de consolidación**

En la primera consolidación del Grupo en 2015 no se pusieron de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de primera consolidación. Con posterioridad a la primera consolidación se han producido combinaciones de negocios, siendo las más destacadas las derivadas de la adquisición de Renta Garantizada, S.A. en 2020 y grupo Quabit y Sardes Rental, S.A. (actual Neinor Sardes, S.A), ambas en el ejercicio 2021. Los fondos de comercio derivados de las mismas, una vez concluido el proceso de asignación de valores a los activos y pasivos adquiridos, no resultan significativos sobre el total de activos y se corresponden íntegramente a la adquisición de Renta Garantizada, S.A. Por su parte en el ejercicio 2024 se ha producido la adquisición del 10% de la sociedad Promociones Hábitat, S.A., que se consolida por el método de la participación, habiéndose generado de manera provisional una diferencia negativa de consolidación (Nota 11).

## **2.8 Variaciones en el perímetro de consolidación**

Durante el ejercicio 2024, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 12 de julio de 2024, el Grupo acordó la venta de la Sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de 3 inversiones inmobiliarias situadas en Alovera, sujeta a la entrega de los bienes en ciertas condiciones formales que dependían del propio Grupo, habiéndose perfeccionado la venta en el propio ejercicio 2024, suponiendo su salida del perímetro (Notas 9 y 14). El resultado de esta operación por pérdida de control no ha tenido efecto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- El 10 de diciembre de 2024 se adquiere por importe de 3.000 euros el 100% de las participaciones representativas del capital social de Bluewood Holding Iberia, S.L.U. y de Sundowner Holding Iberia, S.L.U., respectivamente, a través de la Sociedad dependiente Rental Homes Propco, S.L.U. Las participaciones se encuentran totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2024.
- En el marco de la estrategia de asset management (AM) o coinvestment lanzada por el grupo en el ejercicio 2023, en el ejercicio 2024 se ha tomado participación con influencia significativa en distintas sociedades que se consolidan por el método de la participación y se describen a continuación, siendo la característica común a todas ellas el mantener una participación que le otorga un puesto en el órgano de administración, la existencia de un pacto de socios regulador de determinados aspectos de gobernanza y la firma de un contrato de desarrollo de la promoción inmobiliaria entre la sociedad y la sociedad dominante Neinor Homes, S.A:
  - La Sociedad Dominante con fecha 1 de julio de 2024, ha realizado aportaciones por importe de 800 miles de euros (Nota 11), pasando a ostentar un 50% de participación, en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae en el ejercicio 2023, dentro de la estrategia de coinversión anunciada por ambos y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones conjuntamente de hasta 3.855 miles de euros, de los que a la Sociedad dominante le corresponde un 20%. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en la cual el Grupo tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado. Entre los acuerdos de socios, destaca un período de intransmisibilidad, derechos de acompañamiento y opciones de compraventa entre socios y la forma de determinación del precio, en caso de concurrir ciertas condiciones.
  - El 2 de agosto de 2024 se suscribe un pacto de inversión y de socios con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue) respecto a la sociedad Waterton Invest, S.L., que desarrolla un proyecto inmobiliario en las Lomas del Flamenco (Málaga) y asimismo se da entrada en su propiedad a Neinor Homes, S.A. que suscribe un incremento de capital dinerario por importe de 1.399 miles de euros (Nota 11), que le otorgan una participación de hasta un 20% en la misma, así como se subroga en el 20% de los créditos ante Waterton Invest, S.L. que ostentaban varios fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. por importe de 2.078 miles de euros, modificándose el acuerdo de gestión de la urbanización y posterior desarrollo del proyecto inmobiliario inicialmente suscrito en 2021 entre Waterton Invest, S.L. y Neinor Homes, S.A. Como es habitual en los pactos de socios, en el mismo se regulan las condiciones de salida de socios del capital y a la vez de modo indisoluble en su calidad de prestamistas, se establecen derechos de acompañamiento y arrastre, derecho preferencial de compra por parte del accionista que pretende vender, o el accionista que asume los gastos de gestión, entre otros aspectos.

- El 20 de septiembre de 2024, el entonces accionista único de Promociones Hábitat, S.A., indirectamente Bain Capital, alcanza un acuerdo con Neinor Homes, S.A. que adquiere el 10% de la citada sociedad por importe de 31,6 millones de euros (Nota 11), así como firman las partes en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios de la sociedad participada por ambos y un acuerdo para la prestación de servicios de administración, resultado de los cuales la mayor parte del personal de Promociones Hábitat, S.A. es traspasado a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024. En este sentido, el objetivo de Bain Capital en esta participada es trabajar en un plan acelerado de liquidación de sus activos con entregas de producto en curso y venta de suelo en un horizonte de 5 años para lo que se firmó un acuerdo de gestión de activos inmobiliarios a la vez que se adquiere su participación, contrato regulador que incluye la asunción por Bain Capital de todos los costes transicionales.
- Con fecha 18 de diciembre de 2024, se adquiere por 142 miles de euros las participaciones representativas del 27% del capital de la sociedad Harmony Holding Iberia, S.L., (Nota 11) perteneciendo el resto a la sociedad Ameris España BTS I, S.L., suscribiéndose un pacto de socios y un acuerdo de gestión de activos con Neinor Homes, S.A. en la misma fecha, como socio industrial, que supervisará el diseño, la concesión de licencias, la comercialización y la construcción de una promoción de uso residencial.
- Adicionalmente, con fecha 10 de julio de 2024, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate a través de Octopus Rental Retirement Living Strategy para el desarrollo de un portfolio de viviendas encuadradas en la tipología “senior living” que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de entre 100 y 200 millones de euros por ambas partes si bien el vehículo no se encuentra formalizado al cierre del ejercicio 2024, habiéndose suscrito un pacto de socio regulador de las materias indicadas similares a acuerdos explicados en apartados anteriores.

Durante el ejercicio 2023, se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes:

- Con fecha 20 de junio de 2023, el Grupo llegó a un acuerdo con Melca Investments 2023, S.L. para la venta de las sociedades Sky Rental Homes Propco, S.L.U. y Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. en las que el Grupo ostentaba un 100% de participación, tenedoras de dos inversiones inmobiliarias en Valencia. Esta venta se hizo efectiva el 26 de septiembre de 2023 al cumplirse la condición suspensiva que estaba recogida en el mencionado acuerdo, produciéndose la salida de ambas sociedades del perímetro de consolidación del Grupo (Notas 9 y 14). El resultado de esta operación no fue significativo y se registró bajo el epígrafe “Resultado por pérdida de control de participaciones” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- En el marco de la estrategia de coinversión:
  - Con fecha 29 de junio de 2023, Neinor Homes, S.A. adquirió un 10% de la sociedad JL Panoramic DV, S.L. (anteriormente Twintress, S.L.), adquiriendo Callixto Holding Lux, S.À.R.L. el 90% restante. Independientemente del número de participaciones sociales adquiridas, el Grupo cuenta con poder de decisión en las políticas financieras y de explotación, al haber materias reservadas que requieren de su voto favorable. Adicionalmente, existen algunos derechos del socio mayoritario en el contrato de arrastre, así como derechos de acompañamiento y de primera oferta para el Grupo. El fin último de la adquisición de esta participación es llevar a cabo acuerdos de coinversión por importe de 100 millones de euros en las que el Grupo actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. formalizó en diciembre 2023 un acuerdo de compraventa de un suelo, a JL Panoramic DV, S.L. en el que se está desarrollando una promoción inmobiliaria (Nota 13).

- Con fecha 26 de julio de 2023, Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos por importe de 50 millones de euros, de los que a la fecha se han invertido 40 millones de euros, a terceras partes en diferentes ciudades de España para desarrollar un proyecto residencial de Build to Sell a través de una sociedad instrumental Pegasus Holdco, S.L. con Orion V European 24, S.À.R.L., sociedad vinculada a uno de los accionistas del Grupo (Notas 16.1, 24 y 25). A este respecto, Neinor Homes, S.A. adquirió el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. Si bien, Neinor Homes, S.A. únicamente cuenta con el 10% de participación, Neinor Homes, S.A. cuenta con poder de decisión en las políticas económicas y de explotación de la sociedad al existir materias reservadas que requieren de su voto favorable. Adicionalmente, en el acuerdo se prevé un clausulado en el que se establece la imposibilidad en la transferencia de acciones. En este sentido, Neinor Homes liderará la gestión del diseño del proyecto, licencia, comercialización y construcción tras la firma de un acuerdo de gestión.
- Con fecha 29 de diciembre de 2023, Neinor Sur S.A.U. firmó una escritura de compraventa con Figeral, S.L. para la venta de la sociedad Espalmador 45, S.L. por un importe de 12.050 miles de euros, de los cuales 5.905 miles de euros quedaron pendientes de cobro el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, habiéndose cobrado íntegramente en febrero del ejercicio 2024. Como consecuencia de esta operación, el Grupo registró un beneficio por importe de 4.698 miles de euros bajo el epígrafe “Resultado por pérdida de control de participaciones” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### **2.9 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

### **2.10 Corrección de errores**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

## **3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante**

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

|   | Miles de Euros  |                |
|---|-----------------|----------------|
|   | 31.12.24        | 31.12.23       |
| <b>Bases de reparto:</b>                        |                 |                |
| Resultado del ejercicio – Pérdida               | <b>(19.708)</b> | <b>(9.231)</b> |
| <b>Aplicación:</b>                              |                 |                |
| A Reserva Legal                                 | -               | -              |
| A Reservas Voluntarias                          | -               | -              |
| A Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores | (19.708)        | (9.231)        |
|   | <b>(19.708)</b> | <b>(9.231)</b> |

*Dividendos pagados y/o distribuciones realizadas por el Grupo en el ejercicio 2024 y próximos repartos:*

Según se indica en la Nota 16.1, la sociedad dominante viene realizando devoluciones de aportación a sus accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones, en ejecución de los acuerdos previamente adoptados en Junta de Accionistas. Al cierre del ejercicio existen dos devoluciones de aportaciones aprobadas vía reducción de capital en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 18 de diciembre de 2024 pendientes de ejecución por el Consejo de Administración.

#### **4. Normas de valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

##### **4.1 Combinaciones de negocio, fondo de comercio y diferencia negativa de consolidación**

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. El coste de la combinación se determina por la agregación de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación y los gastos generados internamente por estos conceptos se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el Fondo de Comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

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

El coste de la combinación incluirá, asimismo, en su caso, el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas. Los cambios en el valor razonable de las contraprestaciones contingentes, que tengan lugar dentro del periodo de valoración (que no excederá de 1 año desde la fecha de adquisición), pueden ser el resultado de información adicional que se obtenga después de la fecha de adquisición sobre hechos y circunstancias que existían en dicha fecha, por lo que se ajustará retrospectivamente por medio de una disminución / incremento en el fondo de comercio.

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

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición. En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

El fondo de comercio no se amortiza, pero, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro. Al cierre de cada ejercicio el Grupo analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado “test de deterioro”, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

Los costes previstos en el futuro en los que la adquirente ni la adquirida están obligadas a incurrir, para llevar a cabo su plan de cese de una actividad de una adquirida o para terminar la relación laboral o reubicar a los empleados de una adquirida no constituyen pasivos en la fecha de adquisición (Nota 29).

En el caso de adquisición de una sociedad en la que el grupo tiene influencia significativa, se realiza el mismo ejercicio descrito anteriormente para la determinación de los fondos de comercio implícitos y las diferencias de primera consolidación que proceda (Nota 11).

El grupo registra los activos por indemnización derivados de los acuerdos entre comprador y vendedor en combinaciones de negocios al mismo tiempo que se reconoce el elemento cubierto y se valoran por su valor razonable con arreglo a las estipulaciones contractuales sobre su importe, tratando de conseguir la correlación entre el activo reconocido y el elemento objeto de indemnización. El activo por indemnización se dará de baja en el momento de su cobro.

#### **4.2 Activos intangibles e inmovilizado material**

##### Activos intangibles

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

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

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, que para los activos intangibles asciende a 4/5 años.

### Inmovilizado material

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

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

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

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso (véase apartado 15 de esta misma Nota).

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su valor razonable.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación como inversión inmobiliaria. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo o la existencia de un plan de comercialización aprobado tras su aparcamiento en una EDAV en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias. Si se produce el comienzo de un nuevo desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, por su parte se realizaría la transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias. En el caso de transferencia de un elemento desde inventarios a inversiones inmobiliarias para contabilizarlo a su valor razonable, cualquier diferencia entre el mismo y su importe en libros anterior se reconocerá en resultado del periodo. Cuando el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación, salvo que pueda considerarse que cumple los requisitos de NIIF 5 para su reclasificación al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance consolidado. Por otro lado, si se decidiera un nuevo desarrollo inmobiliario para su posterior explotación vía arrendamiento, el activo permanecería así clasificado como inversión inmobiliaria durante el citado desarrollo.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes no vinculados al Grupo (CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) o bien, en base a las condiciones del mercado, de forma que, al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha. En la determinación del valor de mercado las valoraciones de los expertos independientes han considerado lo establecido en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards 2020 (the RICS Red Book), de conformidad con los Estándares Internacionales de Valoración publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, “DCF”). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo

del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. En este sentido, se ha aplicado la técnica DCF anteriormente descrita considerándose, posteriormente, la liquidación de los activos a medida que finalizaban los respectivos contratos de arrendamiento.

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Cuando el Grupo lleva a cabo la venta de una propiedad, el valor de la inversión inmobiliaria antes de la transacción se ajusta al precio de la transacción, neto de costes comerciales y/o costes de la transacción, y el ajuste resultante es registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **4.4 Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos**

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

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

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

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

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

#### **4.5 Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles**

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

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

Para los activos inmobiliarios alquilados, el Grupo emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el “yield” empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos. La valoración se realiza por expertos independientes.

#### **4.6 Arrendamientos**

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” (véase Nota 4.3). Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias se aplican los criterios descritos en la Nota 4.4.

#### **4.7 Existencias**

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (Nota 4.15), o a su valor de realización, el menor.

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan. El importe activado de gastos financieros, que considera las operaciones de cobertura de tipos de interés existentes en relación a los préstamos promotores, en el ejercicio 2024 ha ascendido a 7.017 miles de euros y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada incrementando el resultado financiero, correspondiendo en su totalidad a gastos asociados a promociones en curso (11.653 miles de euros en el ejercicio 2023) (Notas 4.15 y 13).

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

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

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

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

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

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

La existencia de revisiones de planes urbanísticos podría provocar retrasos en el desarrollo de determinados terrenos para los cuales el Grupo ha considerado un horizonte temporal conservador en sus valoraciones.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.5 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2024, al igual que en 2023, la totalidad de sus activos clasificados como "Development", han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, sin que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos "Legacy", principalmente producto terminado, han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología en las valoraciones de los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

#### *Activos Development*

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

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (de mayor a menor tasa en la medida que se trata de suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (entre 6% y 18% en el ejercicio 2023).

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

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

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.
- Se ha estimado que un 70% - 75% de las ventas (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 9 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual.

- Se estima que, entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/36 meses.

En cuanto a los activos construidos por el Grupo que finalmente se clasifican en el segmento Rental (Nota 6), estos se valoran siguiendo los criterios establecidos para las inversiones inmobiliarias y que han sido descritos en la Nota 4.3.

#### **4.8 Deudores comerciales**

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

Asimismo, el Grupo Neinor Homes tiene registradas cuentas por cobrar como consecuencia de ventas de activos singulares que están sujetas a cláusulas earn-out, esto es, precios variables que dependen del cumplimiento de una serie de hitos como es la obtención de unos niveles mínimos de ocupación, así como un importe mínimo de rentas brutas en ciertos plazos. El importe de estas cuentas por cobrar se contabiliza en el momento inicial a valor razonable, por lo que se estima el mismo en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Con posterioridad a esa fecha, dicho activo también se valorará a valor razonable registrando cualquier ganancia o pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En este escenario, en el supuesto de que el valor razonable no pudiera estimarse de manera fiable, el registro de la renta derivada del tramo contingente de la contraprestación sólo se reconocerá en el momento en que sea posible realizar la medición con fiabilidad.

#### **4.9 Anticipos de clientes**

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles según el criterio indicado en la Nota 4.14, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

#### **4.10 Instrumentos financieros**

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

En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

##### *Activos financieros*

Los activos financieros que posee el grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i. Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii. Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior.

c. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; b) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; c) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; d) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; e) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

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

#### Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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. El Grupo aplicando la NIIF 9 ha escogido la opción de aplicar el modelo de pérdida esperada simplificado en las cuentas a cobrar comerciales y arrendamientos, así como los activos por contratos comerciales por lo que para estos activos se calcula la pérdida esperada durante toda la vida del activo.

Con este fin, el Grupo ha establecido un procedimiento por el que las cuentas a cobrar no sólo se deterioran cuando ya no son recuperables (pérdidas incurridas) sino que considera las posibles pérdidas esperadas en base a la evolución del riesgo crediticio específico del cliente, su sector y país. Este modelo aplica a todos los activos financieros incluidos los comerciales y activos de contratos bajo NIIF 15 y no comerciales.

Para su cálculo el Grupo ha desarrollado una metodología por la que se aplica a los saldos de los activos financieros, unos porcentajes que reflejen las pérdidas crediticias esperadas en función del perfil crediticio de la contrapartida (el cliente, para el caso de los clientes y otras cuentas a cobrar, la entidad financiera en el caso de activos financieros etc.). Dichos porcentajes reflejan la probabilidad de que ocurra un incumplimiento de las obligaciones de pago y el porcentaje de pérdida, que, una vez producido el impago, resulta finalmente incobrable. La asignación del rating y la evolución de dichos porcentajes es supervisada por el departamento financiero, que anualmente, para cada cierre del ejercicio actualiza en función de los riesgos crediticios.

A este respecto, de acuerdo con el modelo de deterioro de pérdida esperada a 12 meses, el Grupo ha estimado que los activos financieros valorados a coste amortizado están sujetos a pérdida por deterioro de valor atendiendo a los hechos y circunstancias existentes según se indica a continuación (en miles de euros):

| Concepto   | Importe Bruto a 31/12/2024 | Pérdida estimada a 12 meses (%) (*) | Pérdida estimada a 12 meses a 31/12/2024 | Importe Neto a 31/12/2024 |
|--|----------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| Activos financieros corrientes y no corrientes (Nota 12)                           | 38.507                     | 0,14% - 3%                          | (824)                                    | 37.683                    |
| Cientes venta operaciones singulares (Nota 14)                                     | 41.574                     | 3%                                  | (1.372)                                  | 40.202                    |
| Anticipos a proveedores, acreedores y otros de la actividad constructora (Nota 14) | 19.377                     | 3%                                  | (583)                                    | 18.794                    |
| Otras cuentas por cobrar (Nota 14)   | 28.857                     | 0% - 3%                             | (358)                                    | 19.179                    |
| Tesorería  | 368.724                    | 0,08%                               | (294)                                    | 368.430                   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>497.039</b>             |                                     | <b>(3.431)</b>                           | <b>484.288</b>            |

(\*) La estimación se ha realizado tomando en consideración la calificación crediticia de las contrapartes, emitida por agencias de reconocido prestigio o en caso de no estar disponible, la del área geográfica y/o sector en el que opera. En la estimación de la pérdida esperada por los anticipos entregados a proveedores y 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, aunque algunos se encuentran garantizados (Nota 14).

Una dotación (reversión) de 6 miles de euros ha sido registrada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024 (Nota 23.5). La pérdida esperada así calculada por importe de 3.431 miles de euros, se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del balance de situación consolidado.

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

Al menos al cierre del ejercicio el grupo realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

#### *Pasivo financiero y patrimonio neto*

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamos o crédito recibidos por el Grupo.

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

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a coste amortizado.

#### *Instrumentos de capital*

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio del grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por el grupo se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

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

Las operaciones de reducción de capital social se registran en el ejercicio en el que se acuerda la misma, siempre que la escritura pública en la que se refleje se inscriba en el Registro Mercantil antes de que se formulen las cuentas anuales de dicho ejercicio. Los gastos asociados se registran contra reservas de la sociedad en la que se produce la reducción.

### *Préstamos bancarios y otra financiación no bancaria*

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

Los gastos de emisión directamente atribuibles y que son incrementales a la misma son incluidos en la medición inicial del instrumento financiero y deducidos del nominal del mismo considerado en la determinación del coste amortizado.

### *Instrumentos de cobertura*

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el grupo contrató dos instrumentos financieros de cobertura, los cuales fueron objeto de modificación durante el ejercicio 2023 para dar cabida a un tercer derivado (Notas 12 y 28).

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

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

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

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período. Como consecuencia de la contratación del bono a tipo de interés fijo en el ejercicio 2024 (Notas 18 y 19), se ha registrado una interrupción parcial de la cobertura.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un instrumento de cobertura eficaz son consideradas en la determinación de los costes financieros capitalizados en existencias que califiquen para ello de modo que el gasto financiero capitalizado se corresponda con el tipo de interés efectivamente cubierto.

### *Acreeedores comerciales*

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

En relación a las operaciones de confirming sin recurso, las mismas (también denominadas “reverse factoring”) son analizadas conforme a la sustancia económica de los acuerdos entre las partes, con el fin de concluir si la deuda comercial debe ser clasificada como deuda financiera dentro del balance de situación y si los flujos deben ser clasificados como financieros u operativos en el estado de flujos de efectivo. En la medida en que no existan cambios sustanciales en las condiciones de la deuda comercial (por ejemplo, modificaciones en el vencimiento, en el importe o en los tipos de interés, en su caso), el hecho de que, tras la operación de confirming el nuevo acreedor legal pase a ser una entidad financiera en lugar del acreedor comercial original no modifica la sustancia económica de la deuda, la cual se origina por las actividades de explotación del Grupo. El Grupo ha adoptado dicha política de clasificación (Nota 18).

#### **4.11 Acciones de la Sociedad Dominante**

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante poseía 380.854 acciones propias (al 31 de diciembre de 2023 disponía de 473.900 acciones propias) y ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias adicionales (Nota 16.4).

#### **4.12 Provisiones**

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

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

Al cierre los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales y fiscales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen (Notas 17 y 21).

#### *Provisiones por garantía*

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

#### **4.13 Impuesto sobre las ganancias**

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U. (Nota 21).

Con motivo de la salida a Bolsa de Neinor Homes, S.A. y la consiguiente pérdida de participación por parte de Neinor Holdings, S.L.U., se produjo la ruptura del anterior grupo fiscal. Con fecha 3 de noviembre de 2017, se obtuvo la aprobación de la composición del nuevo Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A. con número 02117BSC. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal con efectos 1 de enero de 2017 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. El grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2023 y 2022 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por otro lado, el grupo de consolidación fiscal con número 5/20, con Neinor Península, S.L.U. como sociedad cabecera, está formado por el resto de las sociedades que componen el Grupo Neinor Homes a excepción de Quabit Comunidades, S.L., Parque Las Cañas, S.L.U. y Quabit Bonaire, S.L. En el ejercicio 2023, se incorporaron al Grupo fiscal Europa Rental Homes Propco, S.L.U., Rental Homes Holdco, S.L.U. y Espalmador 45, S.L. Con fecha 23 de febrero de 2022, tuvo lugar la fusión por absorción de 62 sociedades que componían el Grupo con Neinor Península, S.L.U. (Nota 2.8) y, en consecuencia, se realizaron las comunicaciones oportunas quedando muchas de las sociedades absorbidas acogidas al régimen FEAC. Asimismo, con fecha 19 de abril de 2022, se incorporaron al grupo fiscal las siguientes Sociedades del Grupo: Neinor Sardes Rental, S.L.U., Global Izara, S.L.U. y Meltonever Project, S.L.U. tras realizar las comunicaciones oportunas a la administración tributaria.

Por tanto, el Grupo cuenta con dos grupos de consolidación fiscal en materia de Impuesto sobre Sociedades. Un grupo de consolidación fiscal foral (País Vasco) encabezado por Neinor Homes, S.A. y otro grupo estatal con Neinor Península, S.L.U. como cabecera.

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

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

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

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

Se reconoce un activo o pasivo por impuesto diferido para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible

No obstante, lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, considerando en todo caso expectativas sectoriales y atendiendo a las expectativas de la actual cartera de suelos o contratación sin considerar nuevo negocio de acuerdo con un criterio conservador.
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, y considerando en su caso los límites cuantitativos y temporales, si los hubiera, para su aplicación, junto con la estrategia y los planes de negocio aprobados por el Grupo y en las sociedades en las que existe control conjunto y/o influencia significativa.

#### **4.14 Ingresos y gastos**

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad y el control de éstos han sido transferidos. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro final del precio.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo y activos singulares cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que la operación se considere que tiene sustancia comercial, el precio y las obligaciones se encuentran definidas en un acuerdo con el cliente y no se tienen dudas de la cobrabilidad de los importes pendientes o en su caso existen garantías diferentes al propio activo. Se entiende que la operación tiene sustancia comercial cuando se haya cobrado una parte sustancial del precio, o existen avales por los importes

pendientes o bien cláusulas de penalidad de modo que la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha, entre otros aspectos. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento. Los criterios empleados para el registro de las transmisiones de activos en inversiones inmobiliarias coinciden asimismo con los anteriores. De acuerdo con la práctica sectorial habitual, algunos contratos de ventas de propiedades inmobiliarias pueden incluir clausulado de rentas garantizadas y/o precio contingente que tienen la consideración de precio variable (earn-outs) y se contabilizan de acuerdo a los requisitos establecidos en IFRS 15, registrándose los correspondientes activos y pasivos asociados a los pagos esperados de acuerdo al valor razonable de los mismos reconociendo cualquier cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

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

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

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

Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas de unidades de promoción inmobiliaria no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. En consecuencia, el Grupo continúa en su caso contabilizando las garantías y seguros de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. No se otorgan garantías complementarias a las legales que de acuerdo a la NIIF 15 tengan la consideración de una garantía de servicios y por tanto deban contabilizarse como una obligación separada de desempeño de la que el Grupo deba asignar parte del precio de venta del activo que tienen un carácter residual.

Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2024 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 1.177 miles de euros (1.080 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) registrado bajo el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios de construcción cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro. Del mismo modo, el Grupo ha entrado en diversos contratos de gestión de activos o promoción delegada con terceros o con sociedades en las que participa en régimen de coinvestment. En este caso, los contratos establecen los devengos de los ingresos en base a datos objetivos, careciendo de componente estimativo.

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

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

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

Por su parte los gastos de reducción de capital se registran contra reservas de la Sociedad dominante.

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

Por otro lado, en relación a la principal línea de negocio del Grupo (Nota 6), consistente en las “ventas development”, se estima que, de acuerdo a los compromisos contraídos con clientes pendientes de satisfacer a 31 de diciembre de 2024, considerando que todos ellos lleguen a buen fin, la cifra de ingresos asociada a los mismos será la siguiente para los cuatro próximos ejercicios, en miles de euros:

| Concepto                                       | 31/12/2024     |
|--|----------------|
| Ventas development (*)                         | 568.335        |
| Ventas development – Sociedades asociadas (**) | 72.220         |
| <b>Total</b>                                   | <b>640.555</b> |

(\*) Calculadas en función de los cobros anticipados de importes por las viviendas sobre las que se ha firmado contrato privado de compraventa y que se encuentran pendientes de entrega (Nota 13) por importe de 458.189 miles de euros, y aquellas que están temporalmente reservadas a la espera de la formalización del contrato privado de compraventa cuyo importe total asciende a 110.146 miles de euros.

(\*\*) Se corresponde con el importe preventas ponderadas en función del % de participación de Neinor Homes, S.A. sobre las sociedades asociadas.

#### **4.15 Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, siempre que se correspondan a períodos en los que tiene lugar de modo efectivo un desarrollo de los mismos (sin incluir períodos de inactividad) y hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización. En la determinación de los importes capitalizables se consideran los gastos o ingresos asociados a permutas financieras consideradas cobertura eficaz (Nota 12).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 7.017 miles de euros (Notas 4.7 y 13). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo capitalizó intereses financieros en existencias por importe de 11.653 miles de euros.

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

#### **4.16 Resultado de explotación**

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

#### **4.17 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones en la primera de las siguientes fechas: (a) cuando el Grupo ya no puede retirar la oferta de dichas indemnizaciones; o (b) cuando la entidad reconozca los costes de una reestructuración en el ámbito de la NIC 37 y ello suponga el pago de indemnizaciones por cese.

Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones por cese se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptará la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual. El Grupo registra una provisión de reestructuración al cierre del ejercicio en sus cuentas anuales consolidadas si se cumple que existe un plan formal detallado (que incluye la identificación de las sociedades, localizaciones, funciones/puestos de trabajo afectados y número de empleados sujetos al plan) así como se ha creado la expectativa válida en los afectados de que el plan será llevado a cabo y se implementará anunciándose sus principales características. Si dichas circunstancias se cumplen con posterioridad al cierre del ejercicio, se desglosa la situación en las cuentas anuales consolidadas (Nota 29).

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha registrado un gasto por indemnizaciones por importe de 660 miles de euros (Nota 23.2), siendo el importe de la provisión registrada a dicha fecha de 33 miles de euros (a 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía una provisión registrada por importe de 1.458 miles de euros por ese concepto, ascendiendo el gasto de indemnizaciones a 912 miles de euros).

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

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

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

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiación significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivo no hayan sido incluidas en el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente, aparte de las operaciones relativas a la entrega de acciones enmarcadas dentro del plan de incentivos a 3 años con vencimiento en diciembre de 2023, liquidado parcialmente en 2024 (Nota 4.21), a la operación de dación en pago indicada en la Nota 14 por la que el Grupo se ha adjudicado determinados terrenos, y la devolución de aportaciones a los acciones vía reducción de capital aprobada el 18 de diciembre de 2024 y pagadera el 24 de enero de 2025 (Notas 16.1, 19 y 29), así como las subrogaciones de los préstamos promotores (Nota 18.4).

#### **4.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta**

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses (Nota 9).

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos inmobiliarios medidos a valor razonable por NIC 40.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

#### 4.20 Clasificación corriente y no corriente

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Así, los activos se clasifican como activos corrientes si se espera que sean realizados en un periodo inferior a 12 meses después de la fecha del Balance de situación. Los saldos de clientes y obra ejecutada pendiente de certificar u otros activos financieros vinculados al ciclo de explotación pero para los que su cobro podría superar los 12 meses, se clasifican como corrientes independientemente de que su periodo de realización sea superior a un año, en la medida en que se considera que forman parte del ciclo normal de explotación del Grupo, con independencia de su vencimiento. En caso contrario, se clasifican como activos no corrientes. Lo mismo sucede con los pasivos vinculados a la actividad o aquellos cuya cancelación está ligada a activos corrientes, que se clasifican como pasivos corrientes. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses pero clasificados como corrientes son los siguientes:

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

|  | Miles de Euros |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 31.12.24       | 31.12.23       |
| Existencias (ciclo largo)  | 519.625        | 580.893        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                                    | 1.373          | 25.842         |
| <b>Total activos corrientes</b>  | <b>520.998</b> | <b>606.735</b> |
| Deudas con entidades de crédito (asociado a existencias del ciclo largo) (Nota 18) | 137.194        | 210.369        |
| Otros pasivos corrientes   | 26.966         | 17.795         |
| <b>Total pasivos corrientes</b>  | <b>164.161</b> | <b>228.164</b> |

De acuerdo con IAS 1, el grupo clasifica un pasivo como corriente cuando a) espera que se liquide en su ciclo normal de operaciones, b) lo mantiene con el propósito de hacer operaciones con el mismo, c) tiene su vencimiento dentro del período de 12 meses a contar desde el cierre del ejercicio, d) no tiene el derecho al final del período a diferir su pago por lo menos 12 meses después del cierre. En el resto de los casos, el grupo lo clasifica como no corriente. Para la deuda financiera o asimilada en la que existen clausulado de aceleración o vencimiento anticipado en caso de incumplimiento de determinadas condiciones o de producirse un cambio de control o de calificación crediticia, a la fecha de formulación el grupo evalúa su cumplimiento a efecto de su clasificación al cierre del ejercicio así como desglosa su evaluación de cumplimiento en los próximos 12 meses.

#### 4.21 Planes de incentivos

En abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones, con un coste que se estimó oscilaría en un rango máximo de entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extendió hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios eran consejeros que tuvieran funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que hubieran sido 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 eran, 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 devengaba 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 mencionado incentivo. El número de acciones a entregar venía determinado por el cociente entre el valor asignado al plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del plan. Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 tuvo lugar la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. En relación a este plan de incentivos, se establecía el pago del importe restante, que asciende a 2.900 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan, habiéndose entregado un importe de 1.507 miles de euros en el ejercicio 2024 (Nota 16.4) y estando previsto la entrega del resto en el ejercicio 2025, dando por concluido este plan de incentivos. El importe de las obligaciones fiscales asociadas a la entrega de las acciones se registra con cargo a reservas.

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

En el ejercicio 2023, el Grupo aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de hasta 17,5 millones de euros, cuyo devengo se extenderá desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2025 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La métrica de medición del cumplimiento del plan es el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como dividendos repartidos, reducción de capital social y cancelación de autocartera por Neinor Homes, S.A., todos ellos alineados con el plan estratégico 2023-2027, previo cumplimiento del 85% del EBITDA establecido, al ser el parámetro clave, para entenderse que procede su devengo. El importe que ha sido desembolsado hasta el ejercicio 2024 relativo al mencionado plan asciende a 4.150 miles de euros. A 31 de diciembre de 2024, se ha registrado el importe devengado de 4.580 miles de euros en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (4.150 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) con abono al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance consolidado adjunto (Notas 23.2 y 25). Durante el primer semestre del ejercicio 2025 está previsto que el Consejo de Administración apruebe la distribución del importe devengado en el ejercicio 2024 así como un importe adicional de aproximadamente 2 millones de euros que, en todo caso, dependerá de futuras distribuciones de dividendos, lo que hará que el importe total aprobado de este plan de incentivos ascienda a 11 millones de euros, aproximadamente.

#### **4.22 Transacciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (Nota 24).

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas. En caso de corresponderse con operaciones mantenidas con otros accionistas de la vinculada, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en proporción a la participación que los otros accionistas ostenten en la fecha de la operación.

#### **4.23 Remuneración de la Alta Dirección**

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 25) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

### **5. Beneficio/Pérdida por acción**

#### **5.1 Beneficio / Pérdida básica por acción**

El beneficio o la pérdida básica por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los tenedores de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio. De acuerdo con ello:

|   | 31.12.24     | 31.12.23     |
|---|--------------|--------------|
| Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros) | 62.008       | 90.627       |
| Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 16)            | 74.588       | 74.508       |
| <b>Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)</b>                                | <b>0,831</b> | <b>1,216</b> |

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

#### **5.2 Beneficio / Pérdida diluida por acción**

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

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide básicamente con el beneficio y la pérdida básica por acción, dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo (Nota 4.21).

### **6. Información por segmentos**

#### **6.1 Criterios de segmentación**

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Neinor Homes en vigor al cierre del ejercicio 2024 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

La actividad del Grupo Neinor Homes se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (Nota 1) generalmente a partir de suelo finalista (el Grupo no desarrolla la cadena de valor del suelo, si bien pueden producirse compras de suelos no finalistas cuyos pagos y escrituración se condicionan a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas (Nota 13), distinguiéndose los resultados generados por aquellos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria, pudiéndose llevar a cabo ventas anticipadas de los mismos (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquellos activos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo "Legacy").

Por otro lado, 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 4.500 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. La apuesta por dicha línea de negocio se vio consolidada a través de la adquisición en el ejercicio 2020 de Renta Garantizada, S.A. y de la compra de Sardes Holdco, S.L.U. (ahora denominada Neinor Sardes Rental, S.L.U.) en el ejercicio 2021 (incluyéndose ambas sociedades dependientes bajo el segmento "Rental"). Adicionalmente, esta línea se vio consolidada en 2022 con la constitución de las nuevas sociedades Sky Rental Homes Propco, S.L.U., Rental Homes Propco, S.L.U., Europa Rental Homes Propco, S.L.U., Sky Coliving Homes Propco, S.L.U. y Rental Homes NX Propco, S.L.U. (Nota 2.8). Durante 2023, el Consejo de Administración del Grupo, en el contexto de su nuevo plan de negocio, la línea de negocio de alquiler es intensiva en capital y aumenta la exposición a las fluctuaciones en los valores de los activos, por lo que se ha dado menor peso a esta actividad de Rental (Built to Rent) y en la práctica, si bien no tiene la consideración de actividad discontinuada, la misma pierde peso y de hecho se ha aprobado la venta de activos inmobiliarios mantenidos para renta o generación de plusvalías, al surgir oportunidades de desinversión que permiten la cristalización de sus valores. En este contexto, a efectos de gestión, el grupo clasifica en el capítulo "Rental" desde el 1 de enero de 2023 los ingresos derivados de rentas por alquiler y gestión de viviendas y las plusvalías derivadas de la tenencia de dichos activos inmobiliarios que califican como inversiones inmobiliarias y que se valoran a valor razonable bajo NIC 40 así como los resultados en la venta de inversiones inmobiliarias en su caso, por un lado, y, por otro lado, la desinversión en aquellos activos que el Grupo considera como "Build to Rent" y que mantiene en existencias, que se venden en el momento de estar en condiciones de entrega sin haber llegado a generar ingresos representativos por rentas en alquiler ni por tanto haber cambiado su clasificación a inversiones inmobiliarias.

Por último cabe indicar que la línea de negocio de Asset management (AM) se lanzó en marzo de 2023 para desplegar el exceso de capacidad operativa y mejorar el retorno sobre el capital para el accionista (véase 4.21) mediante la potenciación de ingresos en base a los acuerdos de colaboración alcanzados con socios financieros para proporcionar un uso más efectivo del capital, administrando el banco de suelo del vehículo y cobrar una tarifa de administración a cambio de la gestión o promoción delegada. Los acuerdos de servicios tienen una estructura de tarifas fijas e incentivos. Además, el Grupo se beneficia de la realización de ganancias y distribución de dividendos por parte del vehículo correspondiente. Los principales socios en los vehículos de coinversión son Bain Capital, AXA, Orion, Urbanitae, Octopus y Avenue (véase Nota 2.8).

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

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se ubican íntegramente en España.

## **6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

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

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

ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias. Las ventas de inversiones inmobiliarias no producen resultado en el momento de la venta al valorarse a valor razonable (Notas 4.3 y 4.19)

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

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

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

## Información de segmentos

|   | Development (***) |                | Rental        |               | Asset Management (AM) |            | Otros / Corporativo (*) |                | Total Grupo    |                |
|---|-------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------|------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 31.12.2024        | 31.12.2023     | 31.12.2024    | 31.12.2023    | 31.12.2024            | 31.12.2023 | 31.12.2024              | 31.12.2023     | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
| <b>Resultados:</b>  |                   |                |               |               |                       |            |                         |                |                |                |
| Ventas externas   | 442.584           | 503.061        | 36.826        | 86.415        | 6.353                 | -          | 930                     | 1.154          | 486.693        | 590.630        |
| Coste de las ventas   | (307.793)         | (347.093)      | (24.939)      | (57.541)      | -                     | -          | (730)                   | (862)          | (333.462)      | (405.496)      |
| <b>Resultado bruto del segmento</b>   | <b>134.791</b>    | <b>155.968</b> | <b>11.887</b> | <b>28.874</b> | <b>6.353</b>          | <b>-</b>   | <b>200</b>              | <b>292</b>     | <b>153.231</b> | <b>185.134</b> |
| Gastos de personal  | (31.286)          | (31.817)       | (4.994)       | (4.620)       | (1.545)               | -          | (125)                   | (43)           | (37.950)       | (36.480)       |
| Gastos de personal – Incentivos (Nota 23.2)   | (5.579)           | (4.274)        | (179)         | (1.136)       | (43)                  | -          | (7)                     | -              | (5.808)        | (5.410)        |
| Servicios exteriores  | (42.790)          | (38.214)       | (3.103)       | (4.146)       | (344)                 | -          | (101)                   | (659)          | (46.338)       | (43.019)       |
| Variación de las provisiones de tráfico (Nota 23.5)   | (1.000)           | 2.922          | (4.294)       | (76)          | -                     | -          | -                       | -              | (5.294)        | 2.846          |
| Otros ingresos de explotación   | 5.810             | 3.508          | 43            | 45            | 6                     | -          | -                       | (3)            | 5.859          | 3.550          |
| Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias  | -                 | -              | 7.554         | 6.795         | -                     | -          | -                       | -              | 7.554          | 6.795          |
| Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado  | -                 | 780            | 437           | (103)         | -                     | -          | -                       | (12)           | 437            | 665            |
| Resultado por pérdida de control de participaciones (Nota 2.8).   | -                 | 4.698          | (761)         | -             | -                     | -          | -                       | -              | (761)          | 4.698          |
| Resultado neto financiero y resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación | (5.240)           | (4.533)        | (1.586)       | (1.866)       | 11.821                | -          | 5.253                   | (5.377)        | 10.248         | (11.776)       |
| Amortización  | (3.436)           | (5.811)        | (655)         | (1.108)       | -                     | -          | (340)                   | (575)          | (4.431)        | (7.494)        |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>   | <b>51.270</b>     | <b>83.227</b>  | <b>4.349</b>  | <b>22.659</b> | <b>16.248</b>         | <b>-</b>   | <b>4.880</b>            | <b>(6.377)</b> | <b>76.747</b>  | <b>99.509</b>  |
| Resultado neto financiero y otros   | 5.240             | 11.958         | 1.586         | 1.866         | (11.821)              | -          | (5.253)                 | 5.377          | (10.248)       | 19.201         |
| Dotación provisiones de existencias   | -                 | 1.238          | -             | -             | -                     | -          | -                       | -              | -              | 1.238          |
| Amortización  | 3.436             | 5.811          | 655           | 1.108         | -                     | -          | 340                     | 575            | 4.431          | 7.494          |
| Gastos de personal – Incentivos (Nota 23.2)   | 5.579             | 4.274          | 179           | 1.136         | 43                    | -          | 7                       | -              | 5.808          | 5.410          |
| Gastos de reestructuración de personal (Nota 13.3)  | 657               | 446            | 3             | 11            | -                     | -          | -                       | -              | 660            | 457            |
| Gastos de crecimiento (Nota 13.4)   | 2.127             | 2.784          | -             | -             | -                     | -          | -                       | -              | 2.127          | 2.784          |
| Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación (Nota 11)                   | -                 | -              | -             | -             | 12.593                | -          | -                       | -              | 12.593         | -              |
| Diferencia valoración Alboraya (Egusa) (****)   | 9.996             | -              | -             | -             | -                     | -          | -                       | -              | 9.996          | -              |
| <b>EBITDA COMPAÑÍA (**)</b>   | <b>78.305</b>     | <b>109.738</b> | <b>6.772</b>  | <b>26.780</b> | <b>17.063</b>         | <b>-</b>   | <b>(26)</b>             | <b>(425)</b>   | <b>102.114</b> | <b>136.093</b> |

(\*) Debido a la poca relevancia de las cifras individuales de las áreas Otros / Corporativos, en el ejercicio 2024 se presentan las cifras integradas haciendo el mismo ejercicio para las cifras de 2023 que se presentaron por separado.

(\*\*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección Financiera del Grupo donde ajusta, principalmente, los incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento, así como otros conceptos en otros epígrafes que el Grupo asocia a su resultado de explotación.

(\*\*\*) Incluye bajo el segmento “Development” un importe de 8.629 miles de euros en el ejercicio 2024 correspondientes a ventas de suelos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (37.988 miles de euros en 2023), con un coste de ventas de 7.377 miles de euros (21.955 miles de euros en 2023) (Nota 23.1).

(\*\*\*\*) Se trata de los intereses reconocidos como consecuencia del acuerdo alcanzado descrito en la Nota 14 y cuya cuenta a cobrar se ha materializado mediante la entrega de una serie de suelos por parte del deudor. En este sentido, se ha considerado este ingreso financiero como parte del EBITDA Compañía ya que desde la fecha de combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. la expectativa de acuerdo al proceso litigioso y las negociaciones existentes a dicha fecha, era que esta cuenta por cobrar se materializaría finalmente mediante la dación en pago de existencias.

Las principales magnitudes del balance de situación consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

|                               | Miles de euros   |                  |                |                |                       |              |                     |                |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------------|--------------|---------------------|----------------|------------------|------------------|
|                               | Development      |                  | Rental (*)     |                | Asset Management (AM) |              | Otros / Corporativo |                | Total Grupo      |                  |
|                               | 31.12.24         | 31.12.23         | 31.12.24       | 31.12.23       | 31.12.24              | 31.12.23     | 31.12.24            | 31.12.23       | 31.12.24         | 31.12.23         |
| <b>Balance de situación:</b>  |                  |                  |                |                |                       |              |                     |                |                  |                  |
| Activos no corrientes         | 32.839           | 35.024           | 131.762        | 153.296        | 45.038                | 585          | 83.757              | 239.061        | 293.396          | 427.966          |
| Activos corrientes            | 985.190          | 1.128.132        | 33.381         | 40.451         | 34.950                | 3.596        | 378.384             | 357.987        | 1.431.905        | 1.530.166        |
| <b>Total activo</b>           | <b>1.018.029</b> | <b>1.163.156</b> | <b>165.143</b> | <b>193.747</b> | <b>79.988</b>         | <b>4.181</b> | <b>462.141</b>      | <b>597.048</b> | <b>1.725.301</b> | <b>1.958.132</b> |
| Deuda financiera no corriente | -                | 24.541           | 41.036         | 24.541         | -                     | -            | -                   | 138.927        | 41.036           | 188.009          |
| Deuda financiera corriente    | 144.982          | 186.541          | 8.270          | 33.580         | -                     | -            | -                   | -              | 153.252          | 220.121          |
| Otros pasivos no corrientes   | 501              | 8.070            | 1.944          | 6.628          | -                     | -            | 331.423             | 150.002        | 333.868          | 164.700          |
| Otros pasivos corrientes      | 147.114          | 237.687          | 39.981         | 23.536         | 91                    | -            | 148.248             | 42.477         | 335.434          | 303.700          |
| <b>Total pasivo</b>           | <b>292.597</b>   | <b>456.839</b>   | <b>91.231</b>  | <b>88.285</b>  | <b>91</b>             | <b>-</b>     | <b>479.671</b>      | <b>331.406</b> | <b>863.590</b>   | <b>876.530</b>   |

(\*) A 31 de diciembre del ejercicio 2023, los activos corrientes clasificados en el segmento "Rental" obedecen principalmente a los activos no corrientes mantenidos para la venta. En los ejercicios 2024 y 2023 las existencias definidas como "Build to Rent" se encuentran recogidas en el segmento "Development" mientras se encuentra en construcción (Nota 9).

## 7. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 en el epígrafe "activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

|  | Miles de Euros            |                      |                     |                 |
|--|---------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
|  | Aplicaciones Informáticas | Propiedad Industrial | Cartera de clientes | Total           |
| <b>Coste:</b>                                  |                           |                      |                     |                 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023              | 4.755                     | 19                   | 8.176               | 12.950          |
| Adiciones                                      | 603                       | -                    | -                   | 603             |
| Retiros  | -                         | -                    | -                   | -               |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>       | <b>5.358</b>              | <b>19</b>            | <b>8.176</b>        | <b>13.553</b>   |
| <b>Amortización acumulada:</b>                 |                           |                      |                     |                 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023              | (4.018)                   | (1)                  | (4.335)             | (8.354)         |
| Dotaciones                                     | (461)                     | (2)                  | (1.647)             | (2.110)         |
| Retiros  | -                         | -                    | -                   | -               |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>       | <b>(4.479)</b>            | <b>(3)</b>           | <b>(5.982)</b>      | <b>(10.464)</b> |
| <b>Saldos Netos al 31 de diciembre de 2024</b> | <b>879</b>                | <b>16</b>            | <b>2.194</b>        | <b>3.089</b>    |

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

|  | Miles de Euros            |                      |                     |                |
|--|---------------------------|----------------------|---------------------|----------------|
|  | Aplicaciones Informáticas | Propiedad Industrial | Cartera de clientes | Total          |
| <b>Coste:</b>                                  |                           |                      |                     |                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022              | 4.414                     | 15                   | 8.176               | 12.605         |
| Adiciones                                      | 376                       | 4                    | -                   | 380            |
| Retiros  | (35)                      | -                    | -                   | (35)           |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>       | <b>4.755</b>              | <b>19</b>            | <b>8.176</b>        | <b>12.950</b>  |
| <b>Amortización acumulada:</b>                 |                           |                      |                     |                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022              | (3.413)                   | -                    | (348)               | (3.761)        |
| Dotaciones                                     | (630)                     | (1)                  | (3.987)             | (4.618)        |
| Retiros  | 25                        | -                    | -                   | 25             |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>       | <b>(4.018)</b>            | <b>(1)</b>           | <b>(4.335)</b>      | <b>(8.354)</b> |
| <b>Saldos Netos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>737</b>                | <b>18</b>            | <b>3.841</b>        | <b>4.596</b>   |

Las principales adiciones de los ejercicios 2024 y 2023 se corresponden con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2024 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 3.774 miles de euros (3.309 miles de euros amortizados a 31 de diciembre de 2023).

### 8. Inmovilizado material

El movimiento habido en el epígrafe “Inmovilizado material” del balance de situación consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023 respectivamente ha sido el siguiente:

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

|  | Miles de Euros                      |                   |                |
|--|-------------------------------------|-------------------|----------------|
|  | Instalaciones técnicas y maquinaria | Otro inmovilizado | Total          |
| <b>Coste:</b>                                  |                                     |                   |                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023              | <b>7.497</b>                        | <b>2.928</b>      | <b>10.425</b>  |
| Adiciones                                      | 678                                 | 191               | 869            |
| Bajas  | (784)                               | (124)             | (908)          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>       | <b>7.391</b>                        | <b>2.995</b>      | <b>10.386</b>  |
| <b>Amortización acumulada:</b>                 |                                     |                   |                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023              | <b>(3.437)</b>                      | <b>(1.555)</b>    | <b>(4.992)</b> |
| Dotaciones                                     | (1.080)                             | (357)             | (1.437)        |
| Bajas  | 502                                 | 115               | 617            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>       | <b>(4.015)</b>                      | <b>(1.797)</b>    | <b>(5.812)</b> |
| <b>Deterioro de valor</b>                      |                                     |                   |                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023              | <b>(590)</b>                        | -                 | <b>(590)</b>   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>       | <b>(590)</b>                        | -                 | <b>(590)</b>   |
| <b>Saldos netos al 31 de diciembre de 2024</b> | <b>2.786</b>                        | <b>1.198</b>      | <b>3.984</b>   |

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

|  | Miles de Euros                      |                   |                |
|--|-------------------------------------|-------------------|----------------|
|  | Instalaciones técnicas y maquinaria | Otro inmovilizado | Total          |
| <b>Coste:</b>                                  |                                     |                   |                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022              | 8.358                               | 3.746             | 12.104         |
| Adiciones                                      | 664                                 | 578               | 1.242          |
| Bajas  | (1.525)                             | (1.396)           | (2.921)        |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>       | <b>7.497</b>                        | <b>2.928</b>      | <b>10.425</b>  |
| <b>Amortización acumulada:</b>                 |                                     |                   |                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022              | (3.462)                             | (1.408)           | (4.870)        |
| Dotaciones                                     | (1.040)                             | (342)             | (1.382)        |
| Bajas  | 1.065                               | 195               | 1.260          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>       | <b>(3.437)</b>                      | <b>(1.555)</b>    | <b>(4.992)</b> |
| <b>Deterioro de valor</b>                      |                                     |                   |                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022              | (590)                               | -                 | (590)          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>       | <b>(590)</b>                        | <b>-</b>          | <b>(590)</b>   |
| <b>Saldos netos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>3.470</b>                        | <b>1.373</b>      | <b>4.843</b>   |

Las principales adiciones del ejercicio 2024 y 2023 se corresponden con la activación de las nuevas instalaciones en los locales de venta del Grupo (“Neinor Store”), así como renovaciones en las oficinas del Grupo.

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

Al 31 de diciembre de 2024 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 2.461 miles de euros (2.663 miles de euros en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

### **9. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

### **Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

|   | Miles de Euros |
|---|----------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>                | <b>148.728</b> |
| Adiciones   | 33             |
| Retiros   | (2.160)        |
| Traspasos   | 35.588         |
| Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.8) | (58.000)       |
| Variaciones en el valor razonable                       | 7.554          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>                 | <b>131.743</b> |

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

|   | Miles de Euros |
|---|----------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>                | <b>143.669</b> |
| Adiciones   | 3.809          |
| Retiros   | -              |
| Trasposos   | 60.604         |
| Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 2.8) | (66.149)       |
| Variaciones en el valor razonable                       | 6.795          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>                 | <b>148.728</b> |

A 31 de diciembre de 2024, este epígrafe del balance de situación consolidado lo componen principalmente de los activos de la actual Neinor Sardes Rental, S.L.U, con fecha 4 de enero de 2021, propietaria de 9 promociones destinadas al arrendamiento por un importe de 72.055 miles de euros, sitios en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia; asimismo dos activos en Vitoria (Olarizu) y Sevilla respectivamente que se han concluido en el ejercicio 2024 y de acuerdo al plan de negocio del grupo han sido clasificados a este epígrafe al cumplirse las condiciones para ello. Por su parte, al cierre del ejercicio 2023 este epígrafe lo componían los mismos activos de Neinor Sardes Rental, S.L.U. anteriormente mencionados, así como 4 activos en Alovera para los que estaba prevista su explotación vía rentas.

Respecto a las principales operaciones del ejercicio 2024, cabe indicar que el 12 de julio de 2024, el Grupo ha llegado a un acuerdo con Daria 323 Corporate Services, S.L.U. para la venta de la sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de tres inversiones inmobiliarias. La venta de esta sociedad estaba sujeta a la entrega de los bienes en ciertas condiciones formales dentro del propio ejercicio 2024. Dado el cambio respecto a la intención de venta de estos activos las inversiones inmobiliarias han sido reclasificadas durante el ejercicio 2024 al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” donde se han mantenido hasta que la venta ha tenido lugar finalmente en diciembre de 2024, habiendo sido valoradas al precio de compraventa acordado lo que ha dado lugar al registro de una pérdida por importe de 5.361 miles de euros registrada bajo el epígrafe “Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 2.8). El resultado por la pérdida de control de la sociedad participada, una vez considerado lo anterior, no resulta significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de 2024. A 31 de diciembre de 2024, la cuenta a cobrar derivada de estas operaciones pendiente de cobro asciende a 22.863 miles de euros al presentar parte de su pago aplazado a un año (Nota 14).

Respecto a las operaciones del ejercicio 2023, cabe mencionar que en primer lugar a cierre del ejercicio 2022, el Grupo formalizó la venta de la promoción destinada al alquiler a un tercero, la cual fue registrada a cierre del ejercicio 2022 bajo el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” que equivalía a su valor de mercado. En enero de 2023, se perfecciono la venta de Hacienda Homes por un importe de 32.561 miles de euros que se había clasificado al cierre del ejercicio 2022 como “Activos no corrientes mantenidos para la venta”. Por otra parte, el 20 de junio de 2023, el Grupo llegó a un acuerdo con Melca Investments 2023, S.L. para la venta de las dos sociedades tenedoras de inversiones inmobiliarias en Valencia. La venta de estas sociedades estaba sujeta a la entrega del bien en ciertas condiciones formales que dependían del propio Grupo y de un trámite necesario pero que no impedía su venta en el plazo comprometido, si bien, era condición suspensiva para el cierre de la operación. Esta venta se formalizó en septiembre de 2023, por un importe de 66.149 miles de euros, estando pendiente de cobro un importe de 12.741 miles de euros sujetos a la obtención de una serie de rentas y niveles de ocupación en 18 meses a contar desde el cierre de la operación, de los que en 2024 se han cobrado 9.292 miles de euros (Notas 2.8 y 14).

Nótese que de acuerdo con NIC 40, los activos inmobiliarios del Grupo mantenidos para la generación de rentas y/o plusvalías se valoran por el método de valor razonable, manteniéndose dicha valoración a valor de mercado, de acuerdo a NIIF 5, en el momento en que procede, en su caso, su traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta, por cumplirse las condiciones para ello.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo en los ejercicios 2024 y 2023 han ascendido a 3.836 y 3.707 miles de euros, respectivamente (Notas 6 y 23.1). Adicionalmente, existen ingresos ligados a la actividad "Rental" en concepto de servicios prestados por el Grupo a través de Renta Garantizada, S.A. por importe de 3.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (3.307 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" con un coste bruto de 93 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos suscritos por el Grupo (Nota 18).

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de las inversiones inmobiliarias se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis claves (en miles de euros):

| Hipótesis   | Miles de euros           |        |                 |         |       |         |
|---|--------------------------|--------|-----------------|---------|-------|---------|
|   | Tasa de descuento        |        | Precio de venta |         |       |         |
|   | 1%                       | -1%    | 1%              | -1%     | 5%    | -5%     |
|   | Incremento (disminución) |        |                 |         |       |         |
| Variación en el valor razonable (menor valoración) / mayor valoración | (11.753)                 | 12.866 | 1.379           | (1.360) | 6.825 | (6.811) |

## 10. Derechos de uso

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

|  | Miles de euros |                |           |              |
|--|----------------|----------------|-----------|--------------|
|  | Coste          | Amortización   | Deterioro | Neto         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>5.928</b>   | <b>(1.992)</b> | -         | <b>3.936</b> |
| Adiciones /Dotaciones                    | 10             | (884)          | -         | (874)        |
| Bajas                                    | -              | -              | -         | -            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b> | <b>5.938</b>   | <b>(2.876)</b> | -         | <b>3.062</b> |

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

|  | Miles de euros |                |           |              |
|--|----------------|----------------|-----------|--------------|
|  | Coste          | Amortización   | Deterioro | Neto         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>4.737</b>   | <b>(4.068)</b> | -         | <b>669</b>   |
| Adiciones /Dotaciones                    | 4.076          | (809)          | -         | 3.267        |
| Bajas                                    | (2.885)        | 2.885          | -         | -            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>5.928</b>   | <b>(1.992)</b> | -         | <b>3.936</b> |

## **11. Sociedades dependientes no consolidadas e integradas por el método de la participación**

El detalle de la inversión en las sociedades integradas por el método de la participación a al cierre de los ejercicios 2023 y 2024 y el movimiento habido durante 2024 es el siguiente:

### **Ejercicio 2024**

|   | Miles de Euros |               |                |  |                 |                         |               |
|---|----------------|---------------|----------------|--|-----------------|-------------------------|---------------|
|   | Saldo Inicial  | Adquisiciones | Desinversiones | Participación en Resultados Sociedades integradas método participación (*) | Dividendos (**) | Otros Movimientos (***) | Saldo Final   |
| Nicrent Residencial, S.L.               | 5.948          | -             | -              | 4  | -               | -                       | 5.952         |
| Programa de Actuación de Baleares, S.L. | 1              | -             | -              | -  | -               | -                       | 1             |
| Masía de Montesano, S.L.                | 594            | -             | -              | -  | -               | -                       | 594           |
| Pegasus Holdco, S.L.                    | 757            | 543           | -              | (189)  | -               | -                       | 1.111         |
| JV Panoramic DV, S.L.                   | 1.535          | 345           | -              | (75)   | -               | -                       | 1.805         |
| Brick Opportunities 9, S.L.             | -              | 800           | -              | (30)   | -               | -                       | 770           |
| Waterton Invest, S.L.                   | -              | 1.399         | -              | (57)   | -               | -                       | 1.342         |
| Promociones Hábitat, S.A.               | -              | 31.660        | -              | 4.666  | (13.000)        | 8.275                   | 31.601        |
| Harmony Holding Iberia, S.L.            | -              | 142           | -              | (1)  | -               | -                       | 141           |
| Alboraya Marina Nova, S.L.              | 1              | -             | -              | -  | -               | -                       | 1             |
|   | <b>8.836</b>   | <b>34.889</b> | <b>-</b>       | <b>4.318</b>   | <b>(13.000)</b> | <b>8.275</b>            | <b>43.318</b> |

(\*) Debe informarse de la parte que corresponda al Grupo de los resultados de actividades interrumpidas integradas por el método de la participación.

(\*\*) Durante el ejercicio 2024 y tras la adquisición de Promociones Habitat, S.A., se han repartido dividendos por importe de 13.000 miles de euros, de los cuales 7.959 miles de euros que suponen una devolución parcial de la inversión inicial.

(\*\*\*) Se corresponde con la diferencia negativa de consolidación provisional que se ha puesto de manifiesto tras la adquisición de las acciones representativas del 10% del capital de Promociones Habitat, S.A. descrita en esta nota, y que representa el importe remanente tras haber considerado la diferencia negativa de consolidación ya materializada a 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, el saldo de los créditos concedidos por la Sociedad dominante a las sociedades asociadas asciende a 1.720 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (288 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 existen compromisos de inversión en firme en relación al negocio de asset management por importe de 451 millones de euros que, junto con las inversiones ya realizadas, se encuentra en línea con el objetivo inicial establecido en el plan de negocio el cual ascendía a 1.300 millones de euros, aproximadamente.

### ***Adquisición de Promociones Hábitat, S.A.-***

Con fecha 20 de septiembre de 2024 la Sociedad dominante adquirió el 10% de la sociedad que se dedica al mismo negocio que el grupo que le otorga influencia significativa sobre dicha entidad. Esta operación se enmarca en las directrices establecidas en el plan estratégico del Grupo, de expansión mediante acuerdos de coinversión ligados a acuerdos de gestión de activos de manera delegada. La parte proporcional adquirida por Neinor Homes, S.A. de los activos adquiridos y los pasivos asumidos de Promociones Hábitat, S.A. debe ajustarse para revalorizaciones o depreciaciones al valor razonable de la misma manera que en la contabilidad de combinación de negocios según la NIIF 3.

El valor razonable de la contraprestación transferida en la adquisición ha ascendido a 31,6 millones de euros, habiendo sido pagado en su totalidad en el ejercicio 2024. No existen contraprestaciones contingentes. En la misma fecha se firma un acuerdo de gestión de gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios de Promociones Hábitat, S.A. asimismo y como parte de los acuerdos se traspasa la mayor parte de su personal a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024.

Las partes firman un pacto de socios regulador de la coinversión efectuada. En los acuerdos alcanzados entre comprador y vendedor se incluyen aspectos indemnizatorios del segundo al primero, como es habitual en este tipo de operaciones, producto de la negociación entre las partes.

*Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición*

Los activos y pasivos de Promociones Hábitat, S.A. reconocidos en la fecha de adquisición han sido los siguientes:

|   | Miles de Euros | Ajustes  | Miles de Euros |
|---|----------------|----------|----------------|
| <b>Activo corriente:</b>  |                |          |                |
| Existencias   | 577.949        | 150.356  | 728.305        |
| Deudores comerciales  | 14.274         | (428)    | 13.846         |
| Inversiones financieras   | 3.231          | (97)     | 3.134          |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes  | 37.296         | (30)     | 37.266         |
| <b>Activo no corriente:</b>   |                |          |                |
| Marca   | -              | 40.555   | 40.555         |
| Inmovilizado intangible   | 311            | (311)    | -              |
| Inmovilizado material   | 2              | (2)      | -              |
| Inversiones financieras   | 2.436          | (73)     | 2.363          |
| Activos por impuestos diferidos (*)   | 9.742          | -        | 9.742          |
| <b>Pasivo corriente:</b>  |                |          |                |
| Provisiones   | -              | -        | -              |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo   | (8.973)        | -        | (8.973)        |
| Acreedores comerciales  | (188.582)      | 852      | (187.730)      |
| Otros pasivos financieros   | (3.282)        | -        | (3.282)        |
| <b>Pasivo no corriente:</b>   |                |          |                |
| Pasivos por impuesto diferido   | -              | (47.707) | (47.707)       |
| Provisiones   | (5.646)        | -        | (5.646)        |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo   | (150.007)      | -        | (150.007)      |
| otros pasivos financieros   | (9.988)        | -        | (9.988)        |
| <b>Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos</b>   |                |          | <b>421.878</b> |
| <b>Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos corregido por % adquirido (10%)</b>                             |                |          | <b>42.188</b>  |
| <b>Precio pagado por el 10%</b>   |                |          | <b>31.660</b>  |
| <b>Diferencia negativa de consolidación provisional a 30/09/2024</b>  |                |          | <b>10.528</b>  |
| <i>Diferencia materializada imputable a activos y pasivos dispuestos entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2024</i> |                |          | <i>(2.253)</i> |
| <b>Diferencia negativa de consolidación provisional a 31/12/2024</b>  |                |          | <b>8.275</b>   |

(\*) Conforme a las normas de valoración vigentes, los activos por impuesto diferido reconocidos en una combinación de negocios no se valoran por su valor razonable, sino que se reflejan por su valor nominal.

A efectos de presentación de los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación, incluyendo los aportados por Promociones Habitat, S.A., son aquellos obtenidos a partir de la información financiera del ejercicio 2024. Por lo tanto, la diferencia negativa de consolidación provisional asociada a Promociones Habitat, S.A. que asciende a 8.275 miles de euros, es la remanente después de haber considerado la parte de la misma que está materializada a 31 de diciembre de 2024, tal y como se describe en el apartado siguiente.

### **Otra información**

La diferencia negativa de consolidación que se pone de manifiesto se ha reconocido de manera provisional (dentro de la ventana de un año existente señalada por la norma para realizarla). La adquirente puede reconocer determinados activos y pasivos que la adquirida no haya reconocido previamente en sus estados financieros por haberlos generado internamente y haber cargado los costes pertinentes a gastos. El reconocimiento inicial no resultará completo hasta que no finalice la auditoría legal de la sociedad lo que permitirá concluir la valoración de los activos netos adquiridos, estando abierto por tanto a la fecha el período de valoración excepto por lo que se refiere a la valoración de los activos inmobiliarios (existencias) y otros activos intangibles, que son las partes más significativas de los activos adquiridos, para los que se han basado en los informes de valoración realizados por expertos independientes (el mismo que efectúa determinadas valoraciones para el Grupo) fechado en octubre de 2024, momento más próximo a la fecha de adquisición, y diciembre de 2023 ajustado por su desarrollo inmobiliario, para ciertos activos.

Para contrastar la razonabilidad de la diferencia negativa de consolidación inicialmente aflorada en la transacción de compra se ha llevado a cabo una revisión del primer análisis de la naturaleza de las partidas que integran el porcentaje del balance adquirido con el propósito de evaluar si existen elementos cuyo valor razonable sea susceptible de practicar ajustes adicionales a los ya realizados previos a la incorporación de la compañía al consolidado por el método de la participación. La diferencia negativa de consolidación inicialmente aflorada en la transacción, cuyo valor asciende a un total de 10,5 millones de euros y registrada en el epígrafe “Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, se identifica principalmente con las características del negocio inmobiliario adquirido, por ser de largo plazo y de menor liquidez, y en el contexto de la intención de su accionista de control Bain Capital de acelerar el desarrollo y/o desinversión en su cartera de activos para el año 2030 con la entrada de otro socio dinamizador.

## **12. Activos financieros corrientes y no corrientes**

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

|                                  | Miles de Euros  |              |                 |              |
|----------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|                                  | 31.12.2024      |              | 31.12.2023      |              |
|                                  | No<br>Corriente | Corriente    | No<br>Corriente | Corriente    |
| Inversiones financieras          | 6.949           | 1            | 5.189           | 342          |
| Derivados                        | -               | 4.606        | 10.953          | -            |
| Imposiciones a plazo fijo        | -               | -            | -               | 195          |
| Créditos                         | 1.001           | 915          | 7.084           | 890          |
| Fianzas y depósitos constituidos | 1.075           | 1.220        | 1.106           | 1.460        |
| <b>Total</b>                     | <b>9.025</b>    | <b>6.742</b> | <b>24.332</b>   | <b>2.887</b> |

Durante el ejercicio 2022, la sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. constituyó varias Agrupaciones de Interés Económico por importe de 6.446 miles de euros con el fin de invertir en acciones de investigación y

desarrollo y el desarrollo de obras audiovisuales. En 2024 ha realizado nuevas inversiones por importe de 6.429 miles de euros. Asimismo, durante el presente ejercicio 2024, estas Agrupaciones de Interés Económico han supuesto el devengo de un ingreso financiero por importe de 4.448 miles de euros (4.024 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 23.6), así como una amortización de la participación por importe de 902 miles de euros (6.072 miles de euros en el ejercicio 2023).

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones el grupo formalizó dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2% en el ejercicio 2022. Mediante esta operación, el Grupo pagó una prima y en consecuencia, cuenta con el derecho a recibir liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida. Durante el ejercicio 2023, el Grupo modificó estos dos contratos y contrató un tercer contrato derivado (Nota 28). En el ejercicio 2024 y tras la emisión de bonos corporativos explicada en la Nota 18.2 a tipo fijo la cobertura inicial ha devenido en parcialmente ineficaz desde noviembre de 2024. La parte ineficaz de las permutas financieras contratadas se registra desde dicha fecha directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El Grupo ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4.10 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto, el Grupo lleva a cabo un análisis sobre en qué medida los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta atribuibles al riesgo que se pretende cubrir utilizando el método de regresión lineal para el análisis prospectivo. Teniendo en cuenta este análisis el Grupo determina la existencia de la relación económica y la ratio de cobertura.

Las características de estos contratos derivados son las siguientes a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

| Partida Cubierta 2024                   | Instrumento de Cobertura | Riesgo Cubierto | Tipo                 | Miles de Euros |             |   |   |        |
|---|--------------------------|-----------------|----------------------|----------------|-------------|---|---|--------|
|   |                          |                 |                      | Valor Nocional | Vencimiento | Ineficacia registrada en Resultados (pérdida) | Valor razonable Instrumento de Cobertura 31.12.24 |        |
|   |                          |                 |                      |                |             |   | Activo  | Pasivo |
| Financiación a tipo de interés variable | CAP de tipo de interés   | Euribor         | CAP de tipo variable | 62.600.000     | 31/03/2025  | -   | 223   | -      |
| Financiación a tipo de interés variable | CAP de tipo de interés   | Euribor         | CAP de tipo variable | 83.500.000     | 31/08/2026  | (510)   | 1.164   | -      |
| Financiación a tipo de interés variable | CAP de tipo de interés   | Euribor         | CAP de tipo variable | 167.000.000    | 31/08/2027  | (1.176)                                       | 3.219   | -      |

| Partida Cubierta 2023                   | Instrumento de Cobertura | Riesgo Cubierto | Tipo                 | Miles de Euros |             |                                     |   |        |
|---|--------------------------|-----------------|----------------------|----------------|-------------|-------------------------------------|---|--------|
|   |                          |                 |                      | Valor Nocial   | Vencimiento | Ineficacia registrada en Resultados | Valor razonable Instrumento de Cobertura 31.12.23 |        |
|   |                          |                 |                      |                |             |                                     | Activo  | Pasivo |
| Financiación a tipo de interés variable | CAP de tipo de interés   | Euribor         | CAP de tipo variable | 57.500.000     | 31/03/2025  | -                                   | 1.400   | -      |
| Financiación a tipo de interés variable | CAP de tipo de interés   | Euribor         | CAP de tipo variable | 83.500.000     | 31/08/2026  | -                                   | 2.743   | -      |
| Financiación a tipo de interés variable | CAP de tipo de interés   | Euribor         | CAP de tipo variable | 167.000.000    | 31/08/2027  | -                                   | 6.810   | -      |

Los citados instrumentos financieros han supuesto el devengo de un ingreso financiero por importe de 5.173 miles de euros, de los que 6.722 miles de euros han sido cobrados en la fecha actual debido a las características de liquidación de los contratos y el diferencial temporal entre los periodos de devengo y el momento en el que se produce la entrada de flujos de efectivo. Se presentan en el epígrafe “Variación del valor razonable de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, netos de la amortización de la prima satisfecha. Asimismo, la ineficacia de la cobertura se ha registrado en los resultados financieros y ha supuesto un gasto por importe de 1.686 miles de euros registrado en el epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024.

### 13. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

|                                    | Miles de Euros |                  |
|------------------------------------|----------------|------------------|
|                                    | 31.12.2024     | 31.12.2023       |
| Terrenos y solares                 | 419.508        | 437.047          |
| Promociones en curso               | 331.588        | 358.256          |
| Inmuebles terminados               | 196.456        | 230.799          |
| Anticipos a proveedores            | 60             | 60               |
| Menos - Pérdidas por deterioro (*) | (11.957)       | (13.768)         |
| <b>Total</b>                       | <b>935.655</b> | <b>1.012.394</b> |

(\*) De este importe 3.101 miles de euros se corresponden con el epígrafe “Terrenos y solares”.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 7.017 miles de euros (11.653 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Notas 4.7 y 4.15).

A 31 de diciembre del ejercicio 2024 el deterioro acumulado de terrenos y solares asciende a 3.101 miles de euros (3.112 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Las adiciones del ejercicio 2024 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la construcción por importe de 208 millones de euros, habiéndose producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 49 millones de euros (10 millones de euros en 2023).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2024 el Grupo entregó viviendas de 60 promociones diferentes y tiene 20 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe “Promociones en curso”. En el ejercicio 2023, el Grupo entregó 61 promociones y mantenía 25 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe “Promociones en curso” al cierre del ejercicio.

En el ejercicio 2024 el Grupo ha formalizado la venta de la promoción en Parla por un importe de 29.000 miles de euros (Nota 23.1), de los que 20.110 miles de euros han sido cobrados a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Asimismo, con fecha 20 de julio de 2023, el Grupo alcanzó un acuerdo para la venta de la promoción Dual Homes por importe de 25.500 miles de euros, la cual estaba sujeta al cumplimiento por parte del Grupo de ciertas condiciones formales y cuya fecha límite estaba fijada para el 31 de diciembre de 2023. Ambas promociones, se trataban de promociones destinadas al alquiler residencial que, por tanto, se categorizaban de acuerdo a la Nota 6, como “Build to Rent” estando asignadas al segmento “Rental”.

Asimismo, con fecha 29 de junio de 2023 se firmó por una sociedad del Grupo Neinor y la sociedad JL Panoramic DV, S.L., en la que participa la Sociedad Dominante en un 10% desde esa fecha (Nota 2.8), un acuerdo privado de compraventa sobre unas fincas en Madrid, que quedaba sujeto al cumplimiento de condiciones suspensivas de naturaleza urbanística antes del 31 de marzo de 2024 para su perfeccionamiento y por tanto, cierre de la operación con la transmisión de la propiedad jurídica de las fincas en las condiciones estipuladas. A 31 de diciembre de 2023, las condiciones establecidas en el contrato habían sido cumplidas registrándose la venta, si bien, la parte del margen relativo a la participación de la Sociedad se encuentra recogido minorando las inversiones en la sociedad JL Panoramic DV, S.L. hasta que el beneficio se realice frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del balance de situación consolidado adjunto con un coste neto de 933 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” y 3 millones de euros relativos a activos “Legacy” (1.008 millones de euros y 4 millones de euros en el ejercicio 2023). Asimismo, al cierre del ejercicio 2024, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por un importe de 62 miles de euros, netos de deterioro, correspondiéndose con activos que están clasificados como “Development” y estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito (60 miles de euros en el ejercicio 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 473 millones de euros (555 millones de euros al 31 de diciembre 2023) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 18).

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 82.804 y 51.690 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (Nota 19).

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.7. El movimiento de la provisión por deterioro asociado a las existencias se indica a continuación para los ejercicios 2024 y 2023 (en miles de euros):

|                                    | 2024          | 2023          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Saldo al inicio del periodo</b> | <b>13.768</b> | <b>14.093</b> |
| Dotaciones (Nota 23.5)             | -             | 1.240         |
| Reversiones                        | (1.811)       | (1.565)       |
| <b>Saldo al final del periodo</b>  | <b>11.957</b> | <b>13.768</b> |

A 31 de diciembre de 2024 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha, asciende a 1.226 millones de euros aproximadamente (1.359 millones de euros si se considerase la valoración de los activos legacy, y de los activos procedentes de la inversión en HMB y de las inversiones inmobiliarias). Los valores equivalentes a 31 de diciembre de 2023 ascendían a 1.267 y 1.458 millones de euros, respectivamente. Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.7, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo, son la tasa de descuento y los precios de venta. En el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras en relación con el actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%.

Asumiendo constantes el resto de las variables, las valoraciones de promociones en desarrollo (“development”) y el valor neto contable de las mismas a 31 de diciembre de 2024 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

| Hipótesis                            | Miles de euros           |        |                 |          |         |           |
|--------------------------------------|--------------------------|--------|-----------------|----------|---------|-----------|
|                                      | Tasa de descuento        |        | Precio de venta |          |         |           |
|                                      | 1%                       | -1%    | 1%              | -1%      | 5%      | -5%       |
|                                      | Incremento (disminución) |        |                 |          |         |           |
| Variación en las valoraciones        | (39.480)                 | 44.152 | 24.607          | (26.202) | 122.833 | (126.977) |
| Variación de valor neto contable (*) | (10.298)                 | 3.492  | 2.037           | (5.067)  | 5.346   | (23.462)  |

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

Los modelos de valoración de Savills y CBRE adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores del Grupo consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad o incremento de precios. No obstante lo anterior, el Grupo ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería de una reducción de 26.202 miles de euros y 126.977 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 5.067 y 23.462 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios de un 1%/ 5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2023 habría supuesto una reducción de 30.307 miles de euros y 151.310 miles de euros, mientras que habría supuesto el registro de deterioros adicionales por importes de 2.222 y 26.342 miles de euros, respectivamente).

#### **14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

|   | Miles de Euros |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
| Cientes y efectos comerciales a cobrar    | 50.880         | 60.721         |
| Cientes, empresas asociadas (Nota 24)     | 7.977          | 2.677          |
| Deudores Varios – Anticipos a acreedores  | 18.794         | 13.293         |
| Deudores Varios – Prestación de servicios | 5              | 14             |
| Otros                                     | 3.463          | 25.785         |
| Deterioro (Nota 23.5)                     | (2.944)        | (76)           |
| <b>Total</b>                              | <b>78.175</b>  | <b>102.414</b> |

A 31 de diciembre de 2024, el epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluye un importe de 22.863 miles de euros pendiente de cobro por la venta en el ejercicio 2024 de las sociedades tenedoras de activos en Alovera, Rental Homes NX Propco, S.L. (Notas 2.8 y 9), supeditada a la obtención de una serie de rentas y/o niveles de ocupación mínimos por parte del Grupo así como un importe pendiente de 8.990 miles de euros por la venta de la promoción inmobiliaria Parla Homes (Nota 13). Asimismo, a 31 de diciembre de 2024, existe un importe pendiente de cobro que asciende a 1.623 miles de euros, neto de correcciones valorativas por deterioro, en relación a la venta de Sky Homes con origen en el ejercicio 2023, en concepto de earn-out, que se liquidará en el mes de marzo de 2025 (Notas 2.8 y 9).

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del cuadro anterior incluía un importe de 12.741 miles de euros pendiente de cobro por la venta de las sociedades Sky Homes (Notas 2.8 y 9), supeditados a la obtención de una serie de rentas y niveles de ocupación mínimos por parte del Grupo, así como un importe pendiente de 26.339 miles de euros por la venta de la promoción inmobiliaria Europa Homes (Nota 13). Excepto por lo indicado en el párrafo anterior, los importes adeudados han sido cobrados en el ejercicio 2024.

Adicionalmente, existen 7,6 millones de euros pendientes de cobro correspondientes a la actividad constructora por las obras de urbanización del sector I-15 de Alovera (6,8 millones de euros pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2023) (Nota 24).

A 31 de diciembre de 2024 se incluyen dentro de este epígrafe saldos deudores relativos a la retasación de obras de urbanización llevadas a cabo en el Sector Playa de Almenara por importe de 3.172 miles de euros (3.199 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El epígrafe “Deudores varios” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 31 de diciembre de 2024 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 18.794 miles de euros, importe que incluye 9.321 miles de euros de anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (Nota 4.14) (siendo los importes equivalentes de 13.293 y 6.042 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Por último, el epígrafe “Otros” del cuadro anterior incluía a 31 de diciembre de 2023, principalmente, los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. (“EGUSA”) a la sociedad dependiente Neinor Península, S.L.U. (antes, Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.). Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.416 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. En virtud del acuerdo firmado entre el Grupo y Egusa

en junio de 2024, se cierra el proceso litigioso entre las partes que se venía fallando a favor del Grupo con el reconocimiento del principal de la deuda, 23.416 miles de euros, y los intereses devengados actualizados por 11.813 miles de euros (23.416 miles de euros en concepto de principal y 2.342 miles de euros en concepto de intereses devengados registrados en 2023 previamente al acuerdo alcanzado, a 31 de diciembre de 2023). Los intereses devengados en el ejercicio 2024 ascienden a 9.996 miles de euros (Notas 6 y 23.6). El cumplimiento del acuerdo está sujeto a una serie de condiciones y el montante de la deuda acordado como consecuencia del reconocimiento por el deudor de los intereses de demora ha sido de 35.229 miles de euros, habiéndose registrado la diferencia entre lo inicialmente registrado y el importe acordado bajo el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. A finales del ejercicio 2024, se ha materializado la entrega de una serie de fincas por parte del deudor una vez realizada su segregación en contraprestación del importe adeudado, atendiendo a la tasación realizada por un experto independiente, habiéndose clasificado a existencias un importe de 32.475 miles de euros, quedando una cuenta a cobrar por importe de 2.342 miles de euros que se espera sea cancelada mediante entrega de terrenos durante el primer semestre del ejercicio 2025. Existen anotaciones de embargo en las fincas registrales a favor del grupo.

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

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

## **15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

A este respecto, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción 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 33.335 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (22.249 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) (Nota 28), que difiere de los importes anticipados (Nota 19) como consecuencia de la tesorería aplicada el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos. Asimismo, los avales (Nota 22) difieren de dichos anticipos, por un lado, al emitirse avales por el total de las cantidades que los clientes entregarán a cuenta durante la obra y no únicamente por los importes efectivamente recibidos, y por otro, al emitirse el aval en un periodo de hasta 30 días después de recibir el anticipo del cliente.

## **16. Capital y reservas**

### ***16.1 Capital social***

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie

que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hizo una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 30 de mayo de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 13.110 miles de euros, mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones. Con posterioridad, el 26 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de una segunda reducción de capital social en la cuantía de 50.001 miles de euros, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones.

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

Con fecha 19 de febrero de 2024, el Grupo repartió un dividendo por importe de 39.733 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53 euros, quedando tras dicha fecha el capital social fijado en 615.494 miles de euros compuesto por 74.968.751 acciones de 8,21 euros de valor nominal cada una de ellas, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia el 20 de febrero de 2024. Adicionalmente, tal y como fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2024, en junio de 2024 el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y satisfechos con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción, así como ha tenido lugar el reparto de otro dividendo idéntico en octubre de 2024 en la cuantía de 37.484 miles de euros vía reducción de capital, estando las reducciones inscritas convenientemente en el Registro Mercantil al cierre del ejercicio.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado la devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital en dos veces por importes cada uno de ellos de 62.224 miles de euros, reduciendo el valor nominal de las acciones en 0,813 euros en cada una de las dos devoluciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración, en el Consejero delegado, en la Secretaria del Consejo, entre otros, las facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados. En ejecución del acuerdo del 18 de diciembre de 2024, bajo el punto Primero de su orden del día, relativo a la reducción del capital social en la cantidad de 62.224.063 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,813 euros del valor nominal de las acciones, la Sociedad dominante ha informado que llevará a cabo la primera distribución aprobada siendo pagadera el 24 de enero de 2025. A la fecha de formulación, se ha satisfecho según lo previsto e inscrito en el Registro Mercantil de Bizkaia la reducción de capital con fecha 27 de enero de 2025, con carácter previo a la formulación, razón por la que se ha registrado la minoración del capital social con abono a un dividendo a pagar (Notas 4.18, 19 y 29), que figura pendiente de pago en el pasivo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, considerando la operación anterior, el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 74.968.751 acciones de 6,38 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (74.968.751 acciones de 8,74 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2023), de acuerdo al siguiente desglose:

|  | 31.12.2024               |  | 31.12.2023               |  |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|
|  | % Participación inscrito | Total importe capital (Miles de euros) | % Participación inscrito | Total importe capital (Miles de euros) |
| Orion European Real Estate Fund V, SLP | 29,52                    | 141.194                                | 29,52                    | 193.423                                |
| Stoneshield Holding S.A.R.L.           | 25,00                    | 119.576                                | 25,00                    | 163.807                                |
| Adar Capital Partners Ltd              | 14,56                    | 69.641                                 | 14,56                    | 95.401                                 |
| Resto de Bolsa                         | 30,92                    | 147.891                                | 30,92                    | 202.596                                |
| <b>Total</b>                           | <b>100,00</b>            | <b>478.302</b>                         | <b>100,00</b>            | <b>655.227</b>                         |

### **16.2 Reserva Legal**

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal no está completamente constituida.

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

El detalle, por sociedad, de las reservas de la Sociedad Dominante y de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

| Sociedad   | Miles de euros |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 31.12.2024 (*) | 31.12.2023 (*) |
| <b>Integración global:</b>   |                |                |
| <b>Sociedad Dominante</b>  | <b>47.862</b>  | <b>56.626</b>  |
| Neinor Norte, S.L.U.   | 97.898         | 81.428         |
| Rental Homes Propco, S.L.U.  | (22.332)       | (11.891)       |
| Neinor Sardes Rental, S.L.U.                                       | 11.437         | 10.626         |
| Neinor Rental Opco, S.L.U.   | (15.005)       | (15.011)       |
| Promociones Neinor 3, S.L.U.                                       | (2.509)        | (3.409)        |
| Neinor Works, S.L.U.   | (4.792)        | (5.215)        |
| Promociones Neinor 5, S.L.   | (1.807)        | (4.848)        |
| Neinor Península, S.L.U.   | (73.403)       | (130.517)      |
| Neinor Sur, S.A.U.   | 270.621        | 242.203        |
| Rental Homes NX Propco, S.L.                                       | -              | (2)            |
| Europa Rental Homes Propco, S.L.                                   | 2.239          | (4)            |
| Rental Homes Holdco, S.L.  | (1)            | (1)            |
| Renta Garantizada, S. A  | 1.180          | 729            |
| Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria, S.A. | 9.988          | 8.402          |
| <b>Sociedades Consolidadas por Integración Global</b>              | <b>273.514</b> | <b>172.490</b> |
| Nicrent Residencial, S.L.  | (53)           | -              |
| Programa de Actuación de Baleares, S.L.                            | -              | -              |
| Masía de Montesano, S.L.   | -              | -              |
| Pegasus Holdco, S.L.   | (51)           | -              |
| JV Panoramic DV, S.L.  | (30)           | -              |
| <b>Sociedades integradas por el método de la participación</b>     | <b>(134)</b>   | <b>-</b>       |
| <b>Total</b>   | <b>321.242</b> | <b>229.116</b> |

(\*) La Sociedad dominante tiene asimismo constituida al 31 de diciembre de 2024 y 2023 una reserva legal por importe de 6.293 miles de euros, respectivamente, no incluida a efectos de este desglose. Por otro lado, las reservas consolidadas incluyen la reserva legal de las sociedades dependientes por importe de 42.679 miles de euros (37.505 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023 las reservas negativas aportadas por las sociedades dependientes Rental Homes Propco, S.L.U., Neinor Rental Opco, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U. tienen su origen principalmente en la diferencia, puesta de manifiesto en el momento de la constitución del Grupo Neinor Homes en el ejercicio 2014, entre los valores por los que las participaciones en estas sociedades dependientes fueron aportados al mismo (fueron aportadas por 1 euro, concretamente a la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., su socio directo) y sus valores teóricos contables a la mencionada fecha que eran negativos, considerando el deterioro registrado asociado a la totalidad de sus activos inmobiliarios. En el momento de dicha aportación era intención del Grupo Kutxabank que otras sociedades participadas por la propia Kutxabank realizaran una aportación directa para restablecer su equilibrio patrimonial de modo que no supusiera quebranto para Neinor Norte, S.L.U. Finalmente dicha aportación fue realizada en el año 2015 por Kutxabank directamente a través de una ampliación de capital realizada en Neinor Homes, S.A. previa a su transmisión a Neinor Holdings, S.L.U., ampliación de capital que se realizó en cascada a Neinor Norte, S.L.U. y las sociedades participadas por esta última, entre otras, las citadas sociedades objeto del desequilibrio, subsanando dicha situación antes de la operación Lion.

#### **16.4 Acciones propias y otras reservas**

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

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

Durante el ejercicio 2022, el Grupo inició un programa de recompra de acciones para la reducción del capital social vía amortización de acciones propias y llevar a cabo una distribución de dividendos (Nota 16.5).

Asimismo, para la distribución de dividendos en el ejercicio 2024 se han amortizado 93.046 acciones propias por un importe de 636 miles de euros (en el ejercicio 2023 se amortizaron 5.019.891 acciones propias por un importe de 51.324 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2024, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante ascienden a 380.854 (473.900 títulos a 31 de diciembre de 2023). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 14,234 euros a 31 de diciembre de 2024 (9,78 euros en el ejercicio 2023).

Por último, en abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones (Nota 4.21). Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 se ha producido la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. En relación a este plan de incentivos, se establecía el pago del importe restante, que asciende a 2.900 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan, habiéndose entregado un importe de 1.507 miles de euros durante el ejercicio 2024.

#### **16.5 Distribución de dividendos**

La estrategia del grupo pasa por la devolución de aportaciones a sus accionistas según se ha indicado en el apartado 16.1.

## **17. Provisiones**

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2024 y 2023 es el siguiente:

### **A 31 de diciembre de 2024**

| Descripción                             | Miles de Euros |                   |                 |
|---|----------------|-------------------|-----------------|
|   | Para Impuestos | Otras Provisiones | Total           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>11.407</b>  | <b>23.102</b>     | <b>34.509</b>   |
| Dotaciones Netas                        | 2.174          | 11.571            | <b>13.745</b>   |
| Aplicaciones                            | (4.720)        | (18.727)          | <b>(23.447)</b> |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b> | <b>8.861</b>   | <b>15.946</b>     | <b>24.807</b>   |

### **A 31 de diciembre de 2023**

| Descripción                             | Miles de Euros |                   |                 |
|---|----------------|-------------------|-----------------|
|   | Para Impuestos | Otras Provisiones | Total           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>13.779</b>  | <b>29.096</b>     | <b>42.875</b>   |
| Dotaciones Netas                        | 3.718          | 1.602             | <b>5.320</b>    |
| Aplicaciones                            | (6.090)        | (7.596)           | <b>(13.686)</b> |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>11.407</b>  | <b>23.102</b>     | <b>34.509</b>   |

El capítulo “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).

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.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 se han dotado provisiones por gastos de postventa, gastos a incurrir por comisiones de venta y plusvalías asociadas a las ventas del ejercicio (Nota 23.5).

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso de esta naturaleza, probables o ciertos, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 31 de diciembre de 2024 existen demandas que afectan al Grupo en relación con garantías, revisiones de precios solicitados por constructoras o reclamaciones de cantidad por un importe total aproximado de 36.221 miles de euros (19.006 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Al 31 de diciembre de 2024, y en relación con estos litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 3.043 miles de euros en el pasivo del balance de situación consolidado, correspondiente a los considerados como probables (4.083 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales y fiscales, los posibles impactos para el Grupo derivados del resto de demandas no serían significativos. En este sentido, el Grupo

cuenta con un importe de 7.446 miles de euros (6.529 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía que cubren reclamaciones, así como existen provisiones de garantías ligadas a promociones entregadas que se utilizarán para tal fin en caso de resolución desfavorable a los intereses del Grupo (Nota 2.4).

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

### ***18.1 Deudas con entidades de crédito***

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

|   | Miles de Euros |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
| <b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 24):</b> |                |                |
| Préstamos hipotecarios (*) (**)                                 | 41.036         | 163.468        |
| <b>Total a largo plazo</b>                                      | <b>41.036</b>  | <b>163.468</b> |
| <b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 24):</b> |                |                |
| Deuda por intereses   | 1.034          | 2.845          |
| Préstamos hipotecarios (*)                                      | 152.218        | 217.276        |
| <b>Total a corto plazo</b>                                      | <b>153.252</b> | <b>220.121</b> |

(\*) Las deudas con entidades de crédito se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deuda por importe de 4.245 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (3.503 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

(\*\*) Los préstamos hipotecarios clasificados en el largo son aquellos que están ligados a las inversiones inmobiliarias del Grupo.

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

### **Ejercicio 2024**

| Vencimientos previstos:      | 31.12.24       |
|------------------------------|----------------|
| 2025                         | 117.342        |
| 2026                         | 23.904         |
| 2027 y siguientes            | 53.042         |
| <b>Total por vencimiento</b> | <b>194.288</b> |

### **Ejercicio 2023**

| Vencimientos previstos:      | 31.12.23       |
|------------------------------|----------------|
| 2024                         | 173.220        |
| 2025                         | 109.498        |
| 2026                         | 79.084         |
| 2027 y siguientes            | 21.787         |
| <b>Total por vencimiento</b> | <b>383.589</b> |

### Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior por importe de 190.798 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (380.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose sueldos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2025 y 2055.

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 23 nuevos préstamos hipotecarios y novaciones de los ya existentes durante el ejercicio 2024 con límite de 284.514 miles de euros, de los que se ha dispuesto un importe de 67.177 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2024, el principal préstamo hipotecario dispuesto por el Grupo se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “SAREB”) cuyo coste amortizado asciende a 10.239 miles de euros (23.872 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Con fecha 25 de marzo de 2021, dicho préstamo fue objeto de novación, quedando su eficacia y entrada en vigor sometida a la inscripción en el registro mercantil de la fusión con Quabit Inmobiliaria, S.A., acordándose reducir el tipo de interés pagadero al 1% una vez la fusión hubiera sido efectiva, y estableciéndose el siguiente calendario de amortización:

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

Con fecha 16 de diciembre de 2021 se otorgó un préstamo hipotecario por parte de Natixis, S.A. Sucursal en España, Natixis Assurances Investments in Real Assets-Real Estate Compartment, Novo Banco, S.A. Succursale Luxembourg y BNP Paribas European real Estate Debt Fund II, a las sociedades del Grupo Neinor Península S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., por un importe total de 100 millones de euros, para la financiación de los costes de construcción de promociones que se destinarán a la línea de negocio de alquiler, habiéndose constituido para la firma del contrato derecho real de prenda de primer rango sobre la totalidad de los derechos de crédito relativos a la cuenta bancaria abierta para dicha financiación y sobre los derechos de crédito que pudieran surgir de algunos de los contratos relacionados con la construcción de las promociones. El préstamo, fue dispuesto durante 2023 pero posteriormente cancelado con fecha 18 de diciembre de 2023. El Grupo lo canceló así como las garantías asociadas, contratando 6 préstamos hipotecarios sobre dichas promociones con la entidad financiera CaixaBank, S.A. por un importe de 43.500 miles de euros.

Con fecha 16 de marzo de 2023, y como consecuencia de la cancelación del bono emitido en 2021 que se explica más adelante en la Nota 18.2, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación por importe de 140 millones de euros con varias entidades financieras, el cual se encuentra garantizado por varias sociedades del Grupo. Este préstamo era pagadero en dos cuotas idénticas, una en el ejercicio 2025 y otra en el ejercicio 2026 y devengaba intereses a Euribor más un margen de mercado. Tras haberse realizado por parte del Grupo el pago anticipado de 35 millones de euros en el primer semestre de 2024, el Grupo ha suscrito una novación modificativa y no extintiva de este contrato extendiendo su vencimiento e incorporando un prestamista adicional que cubría el importe anticipado por el Grupo en el momento de la novación, así como la ampliación del préstamo en 35 millones de euros adicionales, ascendiendo el principal del mismo a 175 millones de euros, habiéndose complementado este préstamo con 25 millones de euros de

préstamos para la financiación de suelos. Por otro lado, esta novación incorporaba alguna garantía adicional de otra sociedad del Grupo. No obstante, finalmente en el ejercicio 2024 se ha cancelado esta financiación tras aplicar a su cancelación anticipada los fondos obtenidos en una nueva emisión de bonos realizada en noviembre del ejercicio 2024 que se explica a continuación en la Nota 18.2.

Finalmente, en noviembre de 2024, el Grupo ha contratado una nueva línea de financiación revolving con un límite de hasta 40 millones de euros, con un pool de bancos (JP Morgan, Societe Generale, Banco Santander, S.A., BBVA y Deutsche Bank), garantizada por Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U. que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, y que devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial, con vencimiento hasta el ejercicio 2030. Esta financiación está sujeta al cumplimiento de covenants (Nota 18.3) si bien no se encuentra dispuesta al cierre del ejercicio 2024.

#### Líneas 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 tiene una duración de un año, renovable tácitamente, y devenga un tipo de interés de mercado. El límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto saldo ni al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

#### *Confirming, factoring inverso o acuerdos de financiación de proveedores-*

El Grupo tiene firmados acuerdos de financiación de proveedores con distintas entidades financieras por las que éstas ofrecen pagar cantidades que el Grupo debe a sus proveedores y acepta pagar de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos firmados con los proveedores en la misma fecha, aunque se puede en algún caso ofrecer la posibilidad de pago en una fecha posterior a la que se paga a los propios proveedores. Las promociones van ligadas al levantamiento de financiación para la construcción (préstamo promotor) por lo que se produce su disposición en el momento en que se registran los pagos, no siendo necesario acudir a la extensión de plazo. Por tanto, salvo por un acuerdo que cuenta con un límite de 750 miles de euros, estos acuerdos no proporcionan al Grupo condiciones de pago ampliadas, si bien proporcionan a los proveedores la posibilidad de acogerse a condiciones de cobro anticipado, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura relacionada. El Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores de distintas promociones en curso por importe de 10.958 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (clasificadas en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance de situación consolidado), cuyo límite total asciende a 77 millones de euros a dicha fecha (11.762 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, cuyo límite ascendía a 62 millones de euros). El período medio de pago de las facturas acogidas a estos acuerdos para cobro anticipado no excede de 60 días.

Las líneas de confirming contratadas están sujetas a cláusulas de resolución anticipada habituales relativas a la disminución de solvencia del acreedor y en algunos casos asimismo de producirse cambio accionarial que de pie a un cambio de control o existir opiniones de auditoría modificadas. Todos los préstamos y créditos en vigor a 31 de diciembre de 2024 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2024 y 2023 asciende a 4,06% y 3,53%, aproximada y respectivamente. Si tenemos en cuenta los derivados contratados por el Grupo (Nota 12) este coste medio de la deuda se vería reducido.

## **18.2 Otros pasivos financieros**

### *Bonos garantizados-*

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien podían ser amortizados anticipadamente total o parcialmente bajo ciertas condiciones y supuestos) por un importe nominal total de 300 millones de euros, quedando fijado en la fecha de emisión (14 de abril de 2021) que los bonos devengarán un tipo de interés fijo anual del 4,5%, pagadero semestralmente. A 31 de diciembre de 2023 los gastos financieros asociados al bono ascendían a 3,1 millones de euros. Con fecha 11 de abril de 2021 el emisor y los garantes firmaron una línea de crédito revolving que fue objeto de cancelación posteriormente y asimismo en 2022 y 2023 tuvieron lugar recompras de bonos que supusieron en 2023 un ingreso financiero bruto de 7.354 miles de euros, que se presentan netos de todos los gastos de la descapitalización realizada, lo que supuso un ingreso neto por importe de 4.142 miles de euros registrado bajo el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo del ejercicio 2023.

En noviembre de 2024, la Sociedad dominante ha realizado una nueva emisión de bonos corporativos por importe de 325 millones de euros, al 5,875% de tipo de interés, con intereses pagaderos semestralmente, comenzando el 15 de mayo de 2025, y con vencimiento final el 15 de febrero de 2030, con opciones de recompra por su parte en distintos periodos pagando una prima de cancelación (102,938% a partir del 15 de noviembre de 2026, 101,469% a partir del 15 de noviembre de 2027 y 100% a partir del 15 de noviembre de 2028, a lo que se añaden los intereses devengados no pagados en todos los casos; antes del 15 de noviembre de 2026 se puede cancelar hasta el 40% de la emisión a un precio del 105,875% más los intereses devengados pendientes de pago siempre que se cumplan ciertas condiciones, o bien recomprar toda o parte de la emisión por el 100%, más una prima a calcular en base al contrato (mínimo del 1%) y los intereses devengados no pagados). En caso de producirse un supuesto de cambio de control, se concede a los tenedores de bonos una opción de venta al 101% del nominal, más los intereses devengados. Existen asimismo obligaciones y restricciones asociadas a esta financiación que el grupo debe cumplir (véase Nota 18.3). La calificación crediticia asociada a la emisión por Fitch fue de BB-, por lo que no alcanza grado de inversión.

Las garantías asociadas a esta emisión de bonos son, en el orden de prelación establecido en el contrato, las cuentas a cobrar intergrupo del emisor, las acciones de Neinor Península, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Península, S.L.U., las acciones de Neinor Norte, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Norte, S.L.U., las acciones de Rental Homes Propco, S.L.U., las cuentas a cobrar intergrupo de Rental Homes Propco, S.L.U., las acciones de Neinor Sur, S.L.U., y las cuentas a cobrar intergrupo de Neinor Sur, S.L.U. Las obligaciones y responsabilidades de cualquier sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada según los Documentos de Garantía se limitarán a una cantidad máxima igual al doble de su patrimonio neto (recursos propios) como se refleja en los estados financieros anuales individuales de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada a partir de (i) para cada Garantía creada en la Fecha de Emisión por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que es una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada) el año finalizado el 31 de diciembre de 2023 o (ii) para cada nueva Garantía creada por una sociedad constituida conforme a las leyes de España que sea una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de responsabilidad limitada), la última anual disponible estados financieros de la sociedad pertinente constituida conforme a las leyes de España que califica como sociedad de responsabilidad limitada.

Estaba prevista la admisión a negociación de los Bonos en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda (Euronext Dublin). En la actualidad la emisión de bonos cotiza en las Bolsas de Stuttgart y Frankfurt (ISIN XS2933536034 / XS2933536547). El precio de cotización al cierre del ejercicio 2024 en la Bolsa de Frankfurt era de 103.355%.

A 31 de diciembre de 2024 los bonos corporativos se encuentran registrados a coste amortizado por importe de 320.492 miles de euros (Nota 19).

*Otros-*

Adicionalmente, este epígrafe del balance de situación consolidado incluye principalmente los pasivos por arrendamientos correspondientes a los activos arrendados que posee el Grupo, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 3.062 miles de euros (3.936 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), figuran registrados bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del balance consolidado adjunto por importes de 3.298 y 146 miles de euros, respectivamente (4.158 y 144 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 19). Los vencimientos de los contratos asociados a estos arrendamientos están fijados desde 2025 hasta 2035.

### **18.3 Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a pasivos financieros**

Existen diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a la financiación externa suscrita y dispuesta por el Grupo y desglosada en los apartados anteriores en vigor a 31 de diciembre de 2024, siendo los aspectos más relevantes a considerar los indicados continuación de manera resumida:

- En el caso de la línea de crédito revolving no dispuesta al cierre del ejercicio 2024 (Nota 18.1), existe compromiso de cumplimiento trimestral del Ratio Net Secured Loan to Value (LTV), entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo, el cual debe de ser inferior a un 45%, siendo el primer cierre de aplicación del ratio el 30 de junio de 2025, siempre que concurran ciertas condiciones en cuanto a la representatividad del préstamo sobre el endeudamiento del prestatario. El contrato establece alternativas en caso de incumplimiento para evitar el vencimiento anticipado. Asimismo, en la financiación se contempla la restricción a la realización de ciertos pagos así como se establecen ciertas condiciones para la venta de activos con cobro diferido. Por último, se requiere cumplir anualmente un test de garantía por parte de los garantes de modo que su EBITDA debe representar el 80% al menos del EBITDA consolidado, calculado anualmente.
- En lo que respecta a la financiación vía bonos de noviembre de 2024 (Nota 18.2), la misma incluye obligaciones de presentación de cierta información financiera con carácter trimestral, semestral y anual, así como de las subsidiarias significativas así consideradas en el contrato financiación, como viene siendo habitual en este tipo de contratos, y existen asimismo restricciones en lo que respecta a ciertos pagos, inversiones, distribuciones y venta de activos o endeudamiento salvo cumplimiento de ciertas condiciones ligadas a volúmenes o porcentajes sobre activos que han de ser objeto de cálculo financiero. En concreto, se contemplan ciertos ratios a calcular respecto a cualquier transacción o hecho regulado sujeto a aprobación, a fin de medir su efecto de modo que después de citada transacción (i) el Fixed Charge Coverage Ratio (ratio del EBITDA consolidado para los 4 últimos trimestres y la carga financiera en el mismo período) no puede disminuir, (ii) el Consolidated Senior Secured Leverage Ratio (el ratio entre los bonos emitidos y el EBITDA Consolidado de los 4 últimos trimestres) no puede incrementarse, (iii) y el Net total Loan to Value ratio no debe superar el 35%. Existe, asimismo, salvo que concurran ciertas circunstancias, una cláusula ligada a un cambio de control del grupo o sus activos que, en caso de aplicar, los tenedores de bonos pueden exigir la recompra por un precio equivalente al 101% del monto total del principal de los Bonos recomprados, más los intereses devengados y no pagados. El cumplimiento de las limitaciones anteriores queda en suspenso si los bonos alcanzan una calificación de grado de inversión en los términos definidos en los contratos.

- En relación al contrato de factoring por la línea de IVA (Nota 18.1), 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) (este también es aplicable al contrato de financiación suscrito en el presente ejercicio por la Sociedad Dominante) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales consolidadas 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.

A 31 de diciembre de 2024 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, Neinor Homes, S.A. ha cumplido sus obligaciones financieras y de cualquier otro tipo por lo que no concurren circunstancias que den lugar a una situación de vencimiento anticipado de sus compromisos financieros. Asimismo, y en relación a las cláusulas citadas anteriormente, así como respecto a la cláusula de cambio de control que puede suscitar el vencimiento anticipado de la emisión de bonos realizada en el ejercicio 2024 mencionada en el apartado 18.2, así como de algunas otras líneas financieras, los Administradores de Neinor Homes, S.A. consideran que su existencia no modificará la clasificación entre corto y largo plazo que refleja el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2024.

#### 18.4 Otra información

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

##### Ejercicio 2024-

|   | 31/12/2023     | Flujos de caja neto | Sin Impacto de Flujos |                   |               | 31/12/2024     |
|---|----------------|---------------------|-----------------------|-------------------|---------------|----------------|
|   |                |                     | Subrogaciones         | Reclasificaciones | Otros         |                |
| Deudas con entidades de crédito a l/p               | 163.468        | (120.667)           | -                     | (1.765)           | -             | 41.036         |
| Deudas con entidades de crédito a c/p               | 220.121        | 7.094               | (108.542)             | 1.765             | 32.814        | 153.252        |
| Otros pasivos financieros l/p                       | 5.172          | 325.000             | -                     | -                 | (7.814)       | 322.358        |
| Otros pasivos financieros c/p                       | 5.846          | (2.599)             | -                     | -                 | 63.481        | 66.728         |
| <b>Total pasivos de actividades de financiación</b> | <b>394.607</b> | <b>208.828</b>      | <b>(108.542)</b>      | <b>-</b>          | <b>88.481</b> | <b>583.374</b> |

##### Ejercicio 2023-

|   | 31/12/2022     | Flujos de caja neto | Sin Impacto de Flujos |                   |                | 31/12/2023     |
|---|----------------|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------|----------------|
|   |                |                     | Subrogaciones         | Reclasificaciones | Otros          |                |
| Deudas con entidades de crédito a l/p               | 68.361         | 140.000             | -                     | (43.484)          | (1.409)        | 163.468        |
| Deudas con entidades de crédito a c/p               | 128.666        | 47.956              | -                     | 43.484            | 15             | 220.121        |
| Otros pasivos financieros c/p                       | 6.391          | (1.219)             | -                     | -                 | -              | 5.172          |
| Otros pasivos financieros l/p                       | 298.261        | (292.415)           | -                     | -                 | -              | 5.846          |
| <b>Total pasivos de actividades de financiación</b> | <b>501.679</b> | <b>(105.678)</b>    | <b>-</b>              | <b>-</b>          | <b>(1.394)</b> | <b>394.607</b> |

## **19. Otros pasivos corrientes y no corrientes**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

|  | Miles de Euros |                |              |               |
|--|----------------|----------------|--------------|---------------|
|  | 31.12.2024     |                | 31.12.2023   |               |
|  | No Corriente   | Corriente      | No Corriente | Corriente     |
| Bonos (Nota 18.2)                      | 318.953        | 1.539          | -            | -             |
| Pasivos por arrendamientos (Nota 18.2) | 3.298          | 146            | 4.158        | 144           |
| Fianzas y depósitos recibidos          | 107            | 2.717          | 108          | 2.813         |
| Dividendo activo a pagar (Nota 16.1)   | -              | 62.224         | -            | -             |
| Otros pasivos financieros              | -              | 102            | 906          | 2.889         |
| <b>Otros pasivos financieros</b>       | <b>322.358</b> | <b>66.728</b>  | <b>5.172</b> | <b>5.846</b>  |
| Remuneraciones pendientes de pago      | -              | 9.240          | -            | 8.399         |
| Anticipos de clientes (Nota 13)        | -              | 82.804         | -            | 51.690        |
| <b>Otros pasivos corrientes</b>        | <b>-</b>       | <b>92.044</b>  | <b>-</b>     | <b>60.089</b> |
| <b>Total bruto</b>                     | <b>322.358</b> | <b>158.772</b> | <b>5.172</b> | <b>65.935</b> |

En relación al saldo registrado correspondiente al bono corporativo se presenta a coste amortizado, reduciendo del valor nominal el saldo deudor asociado a la periodificación de los gastos relativos a la emisión del mismo por importe de 7.304 miles de euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 se encuentran registrados los intereses devengados y pendientes de pago por importe de 2.796 miles de euros en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente consolidado adjunto.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios de viviendas en concepto de garantía.

## **20. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo**

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Al 31 de diciembre de 2024 este epígrafe incluía, adicionalmente, un importe de 187 miles de euros correspondientes a la parte del precio aplazado con relación a la compra de suelos (178 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) (Nota 13).

Asimismo, este epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado incluye al 31 de diciembre de 2024 un importe de 29.092 miles de euros (35.554 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

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

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

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

|   | <b>Ejercicio terminado el<br/>31 de diciembre de<br/>2024</b> | <b>Ejercicio terminado el<br/>31 de diciembre de<br/>2023</b> |
|---|---|---|
|   | <b>Días</b>   | <b>Días</b>   |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 49  | 58  |
| Ratio de operaciones pagadas            | 51  | 61  |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 30  | 38  |
|   | <b>Miles de euros</b>   | <b>Miles de euros</b>   |
| Total de pagos realizados               | 276.967   | 403.243   |
| Total de pagos pendientes (*)           | 26.539  | 44.664  |

(\*) El total de pagos pendientes de ambos ejercicios no incluye las retenciones practicadas a contratistas en señal de garantías, las cuentas a pagar por las compras aplazadas de suelos, así como las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado, no habiéndose considerado en estos cálculos los pagos aplazados descritos anteriormente.

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

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024:

|  | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--|-------------|-------------|
| Volumen monetario (miles de euros)                   | 171.261     | 230.381     |
| <i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i> | 62%         | 57%         |
| Número de facturas                                   | 43.026      | 39.414      |
| <i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>         | 81%         | 68%         |

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días con sus proveedores y acreedores.

## **21. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### ***21.1 Normativa aplicable y Grupo fiscal consolidado***

Tal y como se indica en la Nota 4.13, las Sociedades del Grupo tributan en régimen de consolidación fiscal habiendo dos grupos, uno foral formado por Neinor Homes, S.A. como sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como sociedad dependiente, y otro estatal formado por Neinor Península, S.L.U. como sociedad cabecera y el resto de sociedades del Grupo como sociedades dependientes a excepción de las sociedades: Quabit Comunidades, S.L., Parque las Cañas, S.L.U. y Quabit Bonaire, S.L.

En lo que respecta al régimen foral, se ha aprobado la Norma Foral 4/2024, de 27 de diciembre, por la que se aprueban medidas tributarias en el Territorio Histórico de Bizkaia para 2024 y 2025 derivadas de:

- La necesidad de implementar la Directiva Pilar Dos en el ejercicio 2024; se aprueba el Impuesto Complementario mediante remisión a la normativa aprobada por la Ley estatal. En tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico de la oportuna concertación del Impuesto Complementario, resultará de aplicación la normativa contenida en la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.
- La realización de mejoras técnicas del Impuesto sobre Sociedades;
- Dar un impulso definitivo al modelo foral de “transferencia de créditos fiscales” entre los contribuyentes para actividades cinematográficas y relacionadas con I+D+i.

En lo que afecta al grupo fiscal de territorio común, en diciembre del ejercicio 2024 se aprueba la Ley 7/2024, que supone la reintroducción de medidas anuladas RD Ley 3/2016, para periodos impositivos iniciados a partir de 1/1/2024 no concluidos a la entrada en vigor:

- i. Límite de aplicación de bases imponibles negativas del 50% y 25% para importe neto de cifra de negocios de al menos 20M y 60M, respectivamente;
- ii. Limitación en la aplicación de deducción por doble imposición al 50% si el importe neto de cifra de negocios es al menos 20M;
- iii. Reversión obligatoria de los deterioros deducidos de participaciones en tres periodos impositivos por partes iguales: para quien hubiera impugnado). Reversión obligatoria de los deterioros de participaciones deducibles en periodos impositivos iniciados antes de 1/1/2013, en tres periodos impositivos por partes iguales.
- iv. No aplicarán los límites especiales en la compensación de bases imponibles negativas de grandes empresas generadas en periodos iniciados antes de 1/1/2021, en el importe de la renta correspondiente a esta reversión mínima obligatoria. Si se revirtiera un importe superior conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de la DT 16ª de la LIS, el saldo que reste se integrará, como mínimo, por partes iguales en los restantes periodos impositivos.
- v. Extensión de la desconsolidación del 50% de las bases negativas, para los ejercicios que se inicien en 2024 y 2025 (no concluidos a la entrada en vigor); con integración en décimas partes en los 10 ejercicios que se inicien a partir de 1 de enero de 2025 y 2026, respectivamente.
- vi. Quedan excluidas de la limitación las bases imponibles de las fundaciones que estén sometidas al régimen general y tributen en consolidación.

- vii. Modificación de la reserva de capitalización, con efectos para ejercicios iniciados a partir de 1/1/2025 en determinados aspectos.

Asimismo, el 15 de diciembre de 2022, el Consejo de Asuntos Económicos y Financieros de la Unión Europea (ECOFIN) aprobó finalmente la Directiva (UE) 2022/2523 del Consejo, de 15 de diciembre de 2022, comúnmente conocida como la Directiva Pilar Dos. Esta Directiva pretende garantizar un nivel mínimo de imposición global del 15% para los grupos de empresas multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud con una facturación superior a 750 millones de euros. Tras la aprobación de la Directiva, los Estados Miembros quedaban y quedan obligados a trasponer su contenido y sus reglas al ordenamiento interno. En el plano nacional, ya está aprobada la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, que aprueba el Impuesto Complementario Mínimo (Pilar Dos), que incluye, entre otras, la modalidad del Impuesto Complementario Nacional. La norma desplegará efectos retroactivos para los periodos impositivos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023 para la modalidad del Impuesto Complementario Primario y del Impuesto Complementario Nacional, por lo que resultará de aplicación a los ejercicios iniciados a partir de esa misma fecha.

Por su parte, con fecha 30 de diciembre de 2024, se ha publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, la Norma Foral 4/2024, de 27 de diciembre, por la que se aprueban medidas tributarias en el Territorio Histórico de Bizkaia para 2024 y 2025, que aprueba también en lo que respecta a este Territorio Histórico la aplicación del nuevo Impuesto en idénticos términos que en Territorio Común; todo ello, con fecha entrada en vigor desde la publicación de la normativa en el Boletín Oficial respectivo (30 de diciembre de 2024) y, por tanto, con efectos en lo que respecta al devengo del Impuesto Complementario para los periodos impositivos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023.

El Impuesto Complementario se ha concertado como impuesto directo de normativa autónoma en la Comisión Mixta del Concierto Económico celebrada el 23 de diciembre de 2024 y, por tanto, las Cortes Generales deberán proceder a la aprobación de la Ley respectiva que modifique la Ley del Concierto Económico entre el Estado y la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) para introducir la nueva competencia en el Concierto Económico;

Dado que el primer Impuesto Complementario ya se habría devengado con fecha 31 de diciembre de 2024, es decir, pocos días después de la aprobación de la Ley estatal (Ley 7/2024, de 20 de diciembre), la proximidad de ambas fechas ha imposibilitado que la Hacienda Foral de Bizkaia ejerza su capacidad normativa en esta materia. Por esta razón, de cara al primer Impuesto Complementario devengado el 31 de diciembre de 2024, la Norma Foral 4/2024 aprueba el Impuesto Complementario mediante remisión a la normativa aprobada por la Ley estatal “En tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico de la oportuna concertación del Impuesto Complementario, resultará de aplicación la normativa contenida en la mencionada Ley 7/2024, de 20 de diciembre”.

No obstante, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2024, en su apartado 1, letra b), determina una fase inicial de exclusión por la que el impuesto complementario se reducirá a cero en los cinco primeros años a partir del primer día del ejercicio fiscal en el que el grupo nacional de gran magnitud entre en el ámbito de aplicación de la referida Ley 7/2024 por primera vez. En este sentido, tal y como se define en el artículo 6, apartado 1, de la Ley 7/2024, dado que Neinor Homes, S.A forma parte de un grupo nacional de gran magnitud por superar los 750 millones de euros de ingresos anuales en los estados financieros consolidados de su entidad matriz última en al menos dos de los cuatro ejercicios fiscales inmediatamente anteriores al ejercicio fiscal examinado, el Impuesto Complementario Nacional a que se refiere la normativa será cero en el periodo de cinco años a contar a partir del primer día del ejercicio fiscal en el que el grupo nacional de gran magnitud entre en el ámbito de aplicación de Pilar Dos, esto es a 1 de enero de 2024. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias del presente ejercicio 2024 no incluye ningún impacto en su gasto por impuesto corriente derivado de esta normativa.

El grupo nacional de gran magnitud al que pertenece Neinor Homes, S.A., ha realizado una evaluación del posible impacto de Pilar Dos, teniendo en cuenta la Ley 7/2024 anteriormente señalada, la Directiva comunitaria y las guías administrativas de aplicación publicadas por la OCDE. Del análisis realizado se ha concluido que, una vez superado el periodo de exclusión dispuesto por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2024, no se prevé un impacto relevante en los estados financieros del Grupo, como consecuencia de la aplicación de la nueva norma.

Adicionalmente, señalar que el grupo nacional de gran magnitud al que pertenece Neinor Homes, S.A., se ha acogido a la excepción de reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido derivados de la aplicación de la regla de Pilar Dos, de acuerdo con la modificación de la NIC 12 llevada a cabo en mayo de 2023 por el IASB, que ha sido introducida en la normativa contable española mediante la aprobación por la Ley 7/2024 de la Disposición Transitoria Octava del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y de la Disposición Transitoria Séptima del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

Asimismo, conviene resaltar que la Ley 7/2024 prevé, en su Disposición Transitoria Primera, un régimen transitorio de primera aplicación para los activos y pasivos por impuestos diferidos y los activos transmitidos durante el período impositivo de transición. En lo que aquí interesa, el señalado precepto establece que el tipo impositivo en cada jurisdicción en el periodo impositivo de transición, entendido este como el primer periodo impositivo en el que un grupo multinacional o nacional debe aplicar por primera vez en cada jurisdicción lo dispuesto en la referida Ley 7/2024, y en cada uno de los periodos que lo sucedan, se calculará teniendo en cuenta todos los activos y pasivos por impuesto diferido registrados o desglosados en los estados financieros de las entidades constitutivas de la jurisdicción en cuestión, existentes al inicio del citado periodo de transición. A los efectos de poder aplicar el régimen transitorio de primera aplicación previsto en la Ley 7/2024, y en particular, a efectos de que se tengan en cuenta como impuestos cubiertos ajustados a efectos de la determinación del tipo impositivo efectivo de la jurisdicción española calculado conforme a las reglas del nuevo impuesto, a continuación se desglosa el valor de todos los activos y pasivos por impuesto diferido, reconocidos o no en la contabilidad, por los atributos fiscales (diferencias temporarias, bases imponibles negativas, deducciones, etc.) existentes al inicio del período impositivo de transición, esto es, a 1 de enero de 2024. A los efectos oportunos, el valor de los activos y pasivos por impuesto diferido correspondientes a las diferencias temporarias y demás atributos fiscales se expresan de dos formas: por un lado, se muestra el que sería el activo o pasivo por impuesto diferido a efectos del Impuesto sobre Sociedades, teniendo en cuenta el tipo de gravamen aplicable al cierre del ejercicio 2024, del 28%; y por otro lado, se muestra también el que sería el activo o pasivo por impuesto diferido en un eventual contexto Pilar Dos, teniendo en cuenta un gravamen del 15%.

En base a lo anterior, la Sociedad presenta el detalle de los atributos fiscales existentes al inicio del período impositivo de transición, esto es, a 1 de enero de 2024 (importes expresados en euros) en los apartados siguientes de esta Nota 21.

### **21.2 Ejercicios sujetos a inspección fiscal**

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

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse al 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 prorrata 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 internos y externos, determinaron el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 31 de diciembre de 2024 y 2023 dicho importe se mantiene provisionado en el epígrafe “Administraciones Públicas acreedoras” del balance de situación consolidado. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, que no se encuentran provisionadas, en base a que se considera por los Administradores que el recurso administrativo presentado por el Grupo en su defensa tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se encuentra 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 imponible negativas correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 por importes de 426 miles de euros, 836 miles de euros y 187 miles de euros respectivamente, sin que tuviera impacto patrimonial.

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, S.L.U., por el concepto Impuesto sobre Sociedades, ejercicios 2016 y 2017, habiéndose firmado en julio de 2020 el acta de conformidad por el representante de la Compañía, no derivándose pasivo alguno.

Por otro lado, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende a 2.171 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (“AEAT”) en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (614 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros), que ya fueron abonados. Por otra parte, la AEAT planteó asimismo en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles

de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 por dicha sociedad (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades. Quabit Inmobiliaria, S.A. presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC), recibiendo en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Contra la citada Sentencia, la Sociedad presentó recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Con fecha 23 de diciembre de 2022, la Sociedad recibió notificación de resolución desestimatoria del Tribunal Supremo. Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sociedad presentó Incidente de nulidad de actuaciones.

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.

### 21.3 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

|  | Miles de Euros   |               |                  |               |                  |               |                  |               |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|  | 31.12.2024       |               |                  |               | 31.12.2023       |               |                  |               |
|  | Activos Fiscales |               | Pasivos Fiscales |               | Activos Fiscales |               | Pasivos Fiscales |               |
|  | No Corrientes    | Corrientes    |
| Hacienda pública por IVA                             | -                | 4.779         | -                | 19.559        | -                | 4.505         | -                | 21.210        |
| Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades (*)   | -                | 15.658        | -                | 3.683         | -                | 19.068        | -                | 5.270         |
| Hacienda pública por IRPF                            | -                | -             | -                | 3.174         | -                | 14            | -                | 2.865         |
| Hacienda pública deudora por subvenciones concedidas | -                | -             | -                | -             | -                | 900           | -                | -             |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores         | -                | -             | -                | 1.153         | -                | -             | -                | 1.307         |
| Activos por impuesto diferido (Nota 21.7)            | 92.985           | -             | -                | -             | 105.585          | -             | -                | -             |
| Pasivo por impuesto diferido (Nota 21.7)             | -                | -             | 11.428           | -             | -                | -             | 10.807           | -             |
| <b>Total</b>   | <b>92.985</b>    | <b>20.437</b> | <b>11.428</b>    | <b>27.569</b> | <b>105.585</b>   | <b>24.487</b> | <b>10.807</b>    | <b>30.652</b> |

(\*) Incluye el saldo pendiente de pago correspondiente a las actas fiscales recurridas y provisionadas por el Grupo por importe 3.272 miles de euros (Nota 21).

## 21.4 Conciliación de los resultados contable y fiscal

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

### A 31 de diciembre de 2024

|  | Miles de euros          |                       |  |               |
|--|-------------------------|-----------------------|--|---------------|
|  | Grupo Foral<br>02117BSC | Grupo Estatal<br>5/20 | Otras<br>Sociedades<br>(Territorio Común)<br>y ajustes de<br>consolidación | Total         |
| Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)  | 324                     | 90.124                | (13.701)   | 76.747        |
| <b>Diferencias permanentes</b>                     | (5.002)                 | (9.262)               | -  | (14.264)      |
| <b>Diferencias temporales</b>                      | (11.224)                | (17.229)              | 10.528   | (17.925)      |
| <b>Base imponible fiscal previa agregada</b>       | <b>(15.902)</b>         | <b>63.633</b>         | <b>(3.173)</b>   | <b>44.558</b> |
| Compensación bases imponibles negativas            | -                       | (12.004)              | -  | (12.004)      |
| <b>Base imponible fiscal</b>                       | <b>(15.902)</b>         | <b>51.629</b>         | <b>(3.173)</b>   | <b>32.554</b> |
| Tipo impositivo                                    | 24%                     | 25%                   | 25%  | -             |
| Impuesto devengado                                 | -                       | 12.907                | -  | 12.907        |
| Activación Impuestos Diferidos                     | (4.662)                 | (5.747)               | (3.195)  | (13.604)      |
| Baja Impuestos Diferidos                           | 6.133                   | 5.762                 | 3.106  | 15.001        |
| Otros ajustes por Impuesto de Sociedades           | 554                     | (374)                 | (130)  | 50            |
| <b>Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades</b> | <b>2.025</b>            | <b>12.548</b>         | <b>(219)</b>   | <b>14.354</b> |

### A 31 de diciembre de 2023

|  | Miles de euros          |                       |  |               |
|--|-------------------------|-----------------------|--|---------------|
|  | Grupo Foral<br>02117BSC | Grupo Estatal<br>5/20 | Otras<br>Sociedades<br>(Territorio Común)<br>y ajustes de<br>consolidación | Total         |
| Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)  | 10.791                  | 116.230               | (27.512)   | 99.509        |
| <b>Diferencias permanentes</b>                     | 33                      | 16.773                | -  | 16.806        |
| <b>Diferencias temporales</b>                      | (15.936)                | (37.256)              | (6.595)  | (59.787)      |
| <b>Base imponible fiscal previa agregada</b>       | <b>(5.112)</b>          | <b>95.747</b>         | <b>(34.107)</b>  | <b>56.628</b> |
| Compensación bases imponibles negativas            | -                       | (7.083)               | -  | (7.083)       |
| <b>Base imponible fiscal</b>                       | <b>(5.112)</b>          | <b>88.664</b>         | <b>(34.107)</b>  | <b>49.445</b> |
| Tipo impositivo                                    | 24%                     | 25%                   | 25%  | -             |
| Impuesto devengado                                 | -                       | 22.166                | (8.527)  | 13.639        |
| Activación Impuestos Diferidos                     | (1.227)                 | (15.257)              | (5.682)  | (22.166)      |
| Baja Impuestos Diferidos                           | 3.786                   | 945                   | 11.445   | 16.176        |
| Otros ajustes por Impuesto de Sociedades           | (49)                    | 495                   | -  | 496           |
| <b>Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades</b> | <b>2.510</b>            | <b>8.349</b>          | <b>(2.764)</b>   | <b>8.145</b>  |

Las diferencias permanentes positivas se corresponden fundamentalmente con el resultado de la venta de la sociedad Rental Homes NX Propco, S.L.U. (en el ejercicio 2023 estaban asociadas el resultado de la venta de las sociedades Sky) (Nota 2.8), mientras que las diferencias permanentes negativas son relativas a resultados procedentes de operaciones societarias por la capitalización de préstamos cuyo valor nominal difería del valor razonable y que carecen de efecto fiscal.

Las diferencias temporarias se corresponden en su mayor parte con la aplicación de determinadas provisiones de deterioro de existencias y de garantías que fueron consideradas no deducibles en ejercicios anteriores.

Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han realizado pagos a cuenta por importe de 10.529 miles de euros considerando ambos grupos fiscales.

### 21.5 Bases Imponibles Negativas

El detalle de las bases imponibles de las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

| Año de generación   | Miles de euros | Vencimiento |
|---|----------------|-------------|
| <b>Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):</b> |                |             |
| Ejercicio 2008  | 103.058        | 2038        |
| Ejercicio 2009  | 109.220        | 2039        |
| Ejercicio 2010  | 99.999         | 2040        |
| Ejercicio 2011  | 68.205         | 2041        |
| Ejercicio 2012  | 29.622         | 2042        |
| Ejercicio 2016  | 54.692         | 2046        |
| Ejercicio 2018  | 10.525         | 2048        |
| Ejercicio 2019  | 12.066         | 2049        |
| Ejercicio 2020  | 46.355         | 2050        |
| Ejercicio 2021  | -              | 2051        |
| Ejercicio 2022  | 29.616         | 2052        |
| Ejercicio 2023  | 8.849          | 2053        |
| <b>Subtotal territorio foral</b>  | <b>572.207</b> |             |
| <b>Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Común):</b> |                |             |
| Ejercicio 2006  | 855            | 2036        |
| Ejercicio 2007  | 2.693          | 2037        |
| Ejercicio 2009  | 6.113          | 2039        |
| Ejercicio 2010  | 7.509          | 2040        |
| Ejercicio 2011  | 8.942          | 2041        |
| Ejercicio 2012  | 18.226         | 2042        |
| Ejercicio 2013  | 1.731          | 2043        |
| Ejercicio 2014  | 167            | 2044        |
| Ejercicio 2025  | 1.564          | 2045        |
| Ejercicio 2016  | 28.226         | 2046        |
| Ejercicio 2017  | 55.739         | 2047        |
| Ejercicio 2018  | 29.803         | 2048        |
| Ejercicio 2019  | 21.465         | 2049        |
| Ejercicio 2020  | 19.469         | 2050        |
| Ejercicio 2021 (hasta 19 de mayo de 2021)                                 | 174            | 2051        |
| <b>Subtotal territorio común</b>  | <b>202.676</b> |             |
| <b>Total</b>  | <b>774.883</b> |             |

Del importe total anterior correspondiente a bases imponibles negativas, un importe de 667.473 miles de euros se corresponde con aquellas que han sido generadas por las sociedades antes de su incorporación a los correspondientes grupos fiscales.

De acuerdo con la normativa vigente, y para las bases imponibles negativas sin vencimiento detalladas en el cuadro anterior (Territorio Común), podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con ciertos límites de la base imponible previa a su compensación, en función de la cifra de negocios con un mínimo de un millón de euros, teniendo en cuenta el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del Grupo (véase apartado 21.1). En relación con las bases imponibles negativas con vencimiento (territorio foral) desglosadas en el cuadro anterior, señalar que existe límite anual del 50% a su compensación con las bases imponibles previas de cada ejercicio. En este mismo sentido, las bases imponibles negativas pendientes de aplicación que fueron generadas conforme a normativa foral por las sociedades que han trasladado su domicilio a Territorio Común, podrán seguir aplicándose en los períodos impositivos siguientes en los que pasen a tributar de acuerdo con la normativa de Territorio Común, con arreglo a los límites cuantitativos, cualitativos y temporales establecidos en su normativa de nacimiento, razón por la cual figuran con vencimiento en el cuadro anterior (30 años) desde su generación.

En la determinación de los créditos fiscales que han de ser recuperados por las sociedades individualmente consideradas, el grupo registra aquellos cuya recuperación considera que está razonablemente asegurada por la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases imponibles negativas de estas sociedades, considerando las limitaciones cuantitativas para su aplicación establecidas en la normativa, teniendo en consideración los resultados esperados de cada grupo fiscal considerando el plan de negocio del grupo, que parten asimismo de la materialización de las plusvalías existentes en los activos en desarrollo. Por el contrario, en relación a otras sociedades dependientes del Grupo que cuentan con créditos fiscales no registrados a ser recuperados fuera del grupo fiscal al que pertenecen, se ha tomado en consideración que los resultados de explotación de éstas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de sus activos (no existen plusvalías tácitas) 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 adicionales en estas sociedades.

#### **21.6 Deducciones**

El Grupo no posee deducciones pendientes de aplicación a 31 de diciembre de 2024. En el ejercicio 2024 se han aplicado la totalidad de las deducciones pendientes procedentes de las Agrupaciones de Interés Económico (Nota 12).

Las diferencias temporarias no registradas ascienden en cuota a 1.869 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 y se corresponden íntegramente con el Grupo Estatal 5/20.

#### **21.7 Impuestos diferidos de activo y pasivo**

Al amparo de la normativa fiscal vigente aplicable a las sociedades del Grupo pueden surgir determinadas diferencias temporales de activo o de pasivo que deben ser tenidas en cuenta en la estimación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios. Las diferencias temporales deducibles principalmente se derivan de los diferentes criterios fiscales y contables en la imputación de provisiones y deterioros, así como la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros considerando los límites aplicables en cada jurisdicción fiscal. Por su parte las diferencias temporales de pasivo vienen asociados a la tributación diferida en relación a diferencias negativas de consolidación, plusvalías asociadas a activos inmobiliarios y/o plusvalías diferidas en el seno de la consolidación fiscal.

A 31 de diciembre de 2024 los créditos fiscales derivados de diferencias temporales, bases imponibles negativas activados se desglosan a continuación:

**Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

|  | 31.12.23       | Adiciones    | Retiros        | Otros movimientos (*) | 31.12.24      |
|--|----------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------|
| <b>Activo-</b>                             |                |              |                |                       |               |
| Diferencias temporales                     | 58.872         | 3.823        | (6.965)        | -                     | 55.730        |
| Bases Imponibles negativas                 | 46.713         | 1.896        | -              | (11.354)              | 37.255        |
| <b>Total impuestos diferidos de activo</b> | <b>105.585</b> | <b>5.719</b> | <b>(6.965)</b> | <b>(11.354)</b>       | <b>92.985</b> |
| <b>Pasivo-</b>                             |                |              |                |                       |               |
| Diferencias temporales                     | 10.807         | 5.558        | (4.937)        | -                     | 11.428        |
| <b>Total impuestos diferidos de pasivo</b> | <b>10.807</b>  | <b>5.558</b> | <b>(4.937)</b> | <b>-</b>              | <b>11.428</b> |

(\*) Se corresponde con la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2019 y 2020 que serán monetizadas en el corto plazo y que proceden de la resolución favorable por parte de la Agencia Tributaria tras la reclamación presentada por Neinor Sur, S.A.U. a consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024 por la que declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 de 2 de diciembre, y que figura registrada en la partida "Hacienda Pública por impuesto sobre sociedades" en el activo corriente del balance consolidado (Nota 21.3).

La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se realiza a nivel de cada Grupo fiscal considerando las limitaciones establecidas en cada jurisdicción así como determinadas estrategias de planificación fiscal para la concentración del negocio futuro en las sociedades con mayores créditos fiscales.

**21.8 Otras cuestiones de relevancia fiscal**

El 30 de diciembre de 2021, mediante la Ley 11/2020 fueron aprobados los Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, por la que se modificó la Norma de Impuesto sobre Sociedades con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022. El cambio más relevante consistió en la limitación al 95% de la exención sobre dividendos y plusvalías regulada en el artículo 21 de la Ley de Impuesto sobre Sociedades en Régimen Estatal. El impacto que se deriva de la anterior medida representa estimativamente un tipo impositivo del 1,25% del valor del dividendo distribuido o de la plusvalía generada en la transmisión de participaciones (impacto calculado a partir del 5% establecido en la limitación de la exención, multiplicado por el tipo impositivo general del Impuesto sobre Sociedades, el 25%).

Como consecuencia de las inversiones realizadas descritas en la Nota 12, el Grupo consolida fiscalmente con las Agrupaciones de Interés Económico descritas en la citada Nota. Estas Agrupaciones de Interés Económico cuentan con un régimen de atribución de rentas y pese a que su estructura está válidamente constituida, son en todo caso susceptibles de revisión por parte de las autoridades fiscales y por tanto presentan cierto riesgo fiscal. Estas Agrupaciones de Interés Económico han supuesto una atribución de rentas por importe de 945 miles de euros y la aplicación de una deducción de 1.165 miles de euros. Todo ello ha supuesto una reducción de la cuenta por pagar con la Administración Tributaria por importe 1.402 miles de euros.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024 declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 de 2 de diciembre, relativas a la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas, la introducción de un límite a la aplicación de las deducciones de doble imposición y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores. El Grupo ha presentado con fecha 15 de enero de 2024 una reclamación para la rectificación de las liquidaciones de los ejercicios 2018, 2019 y 2020 de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En este sentido, la reclamación presentada por importe de 13,6 millones de euros se ha resuelto

provisionalmente de forma favorable en su mayor parte a los intereses del Grupo y, por tanto, el Grupo obtendrá en el corto plazo la monetización de activos por impuesto diferido capitalizados por importe de 11,4 millones de euros en concepto de devolución a lo que se suman 1,8 millones de euros en concepto de intereses de demora. El Grupo consideró el contenido de la Sentencia a la hora de realizar la estimación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2023. Respecto a la estimación de la recuperación de los créditos fiscales en el futuro, el Grupo optó en 2023 por considerar un criterio conservador en un escenario de incertidumbre en el que se esperaba la aprobación en 2024 nuevas medidas compensatorias por el Gobierno con carácter prospectivo, como finalmente ha resultado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y de sus asesores fiscales internos y externos, no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos con pasivos registrados como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

## **22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al cierre del ejercicio 2024, aparte de lo indicado en la Nota 18 sobre garantías hipotecarias y prendas constituidas, el Grupo tiene prestados avales por importe de 170.068 miles de euros (133.078 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), de los que 64.145 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (69.852 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y 105.923 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (60.226 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), de los cuales 18.554 miles de euros son garantías prestadas por sociedades asociadas. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad dominante han entregado un aval de 3 millones de euros ante la Agencia Tributaria al existir una demanda en firme respecto a la sanción por la inspección fiscal relativa a Neinor Península S.L.U. (Nota 21.2).

Asimismo, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2024 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 53.495 miles de euros (47.988 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Otros proveedores tienen cantidades retenidas en garantía de sus trabajos en lugar de avales bancarios en favor del grupo, según lo estipulado en sus contratos.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que surjan pasivos diferentes a los reflejados en las presentes cuentas anuales consolidadas que puedan suponer una salida de recursos para el Grupo derivados de los mencionados avales.

## **23. Ingresos y gastos**

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue (Nota 6):

|   | Miles de Euros |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
| Development                                 | 406.725        | 426.461        |
| Development - Actividades de construcción   | 27.230         | 15.069         |
| Development – activos singulares (Nota 6.2) | 8.629          | 61.531         |
| Coinvestment- Asset Management (Nota 24)    | 6.353          | -              |
| Rental – alquileres (Nota 9)                | 7.826          | 7.013          |
| Rental – operaciones singulares (Nota 13)   | 29.000         | 79.402         |
| Legacy                                      | 930            | 1.154          |
| <b>Total</b>                                | <b>486.693</b> | <b>590.630</b> |

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

A la fecha de cierre del balance de situación consolidado, las cuotas de arrendamiento mínimas que el Grupo ha contratado con los distintos arrendatarios en su condición de arrendador no resultan significativas.

### **23.2 Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

|                                  | Miles de Euros |               |
|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                  | 31.12.2024     | 31.12.2023    |
| Sueldos, salarios y asimilados   | 35.138         | 35.000        |
| Indemnizaciones (Notas 4.17 y 6) | 660            | (546)         |
| Seguridad Social                 | 7.276          | 6.854         |
| Otros gastos sociales            | 684            | 582           |
| <b>Total</b>                     | <b>43.758</b>  | <b>41.890</b> |

En el epígrafe de “Sueldos, salarios y asimilados” se incluye un importe de 5.808 miles de euros en el ejercicio 2024 (5.770 miles de euros en el ejercicio 2023) correspondientes a los planes de incentivos (Notas 6 y 25).

Asimismo, durante el ejercicio 2024 se ha devengado un importe de 3.082 miles de euros correspondiente a bonus del personal, cuya determinación está asociada al cumplimiento de determinados objetivos establecidos y que se encuentra pendiente de pago a cierre del ejercicio en el epígrafe “Otros pasivos corrientes” del balance consolidado adjunto.

A 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 194 y 35 respectivamente (194 y 31, respectivamente, personas a cierre del ejercicio 2023 empleadas por Quabit Construcción S.A. y por Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas para el resto de sociedades del grupo Neinor Homes de 287 (282 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023). La plantilla media total de 2024 y 2023 asciende a 516 y 507 personas, respectivamente.

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2024 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 196 y 39 personas respectivamente (198 y 32 personas respectivamente a cierre del ejercicio 2023), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2024 y 2023 para el resto de sociedades del grupo Neinor Homes, el siguiente:

|                      | 31.12.2024 |            |            | 31.12.2023 |            |            |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                      | Mujeres    | Hombres    | Total      | Mujeres    | Hombres    | Total      |
| Titulados superiores | 95         | 135        | 230        | 92         | 140        | 232        |
| Titulados medios     | 79         | 47         | 126        | 35         | 15         | 50         |
| <b>Total</b>         | <b>174</b> | <b>182</b> | <b>356</b> | <b>127</b> | <b>155</b> | <b>282</b> |

Al 31 de diciembre de 2024, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 (1 persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2023).

### 23.3 Servicios exteriores

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

|  | Miles de Euros |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 31.12.2024     | 31.12.2023    |
| Arrendamientos y cánones               | 5.807          | 5.783         |
| Reparaciones y conservación            | 3.063          | 2.016         |
| Servicios profesionales independientes | 17.932         | 17.497        |
| Transportes                            | 2              | 1             |
| Primas de seguros                      | 1.665          | 1.644         |
| Servicios bancarios (Nota 4.15)        | 1.216          | 1.080         |
| Publicidad y comercialización          | 3.042          | 3.069         |
| Suministros                            | 2.024          | 2.071         |
| Otros servicios exteriores             | 6.395          | 6.081         |
| Tributos (Nota 17)                     | 3.895          | 3.429         |
| Otros gastos de gestión corriente      | 1.297          | 348           |
| <b>Total</b>                           | <b>46.338</b>  | <b>43.019</b> |

El capítulo "Servicios de profesionales independientes" del cuadro anterior incluye, principalmente, las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas propias.

### 23.4 Aportación al resultado atribuible a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 atribuidos a la Sociedad Dominante, ha sido la siguiente:

| Sociedad   | Miles de euros |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 31.12.2024     | 31.12.2023    |
| <b>Integración global (*)</b>                                |                |               |
| Sociedad Dominante   | (14.447)       | (11.101)      |
| Neinor Norte, S.L.U.   | 18.894         | 16.470        |
| Rental Homes Propco, S.L.U.                                  | (12.762)       | (18.404)      |
| Rental Homes Holdco, S.L.                                    | -              | (1)           |
| Neinor Rental Opco, S.L.U.                                   | (18)           | 6             |
| Promociones Neinor 3, S.L.U.                                 | 4.904          | 900           |
| Neinor Works, S.L.U.   | (492)          | 423           |
| Promociones Neinor 5, S.L.                                   | 419            | 3.041         |
| Neinor Península, S.L.U.                                     | 27.607         | 57.218        |
| Neinor Sur, S.A.U.   | 21.737         | 28.418        |
| Renta Garantizada, S.A.                                      | 1.036          | 451           |
| Neinor Sardes Rental, S.L.U.                                 | 1.682          | 811           |
| Rental Homes NX Propco, S.L.                                 | -              | 8.198         |
| Europa Rental Homes Propco, S.L.                             | (906)          | 2.243         |
| Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria | 1.761          | 2.088         |
|  | <b>49.415</b>  | <b>90.761</b> |
| <b>Integración por el método de la participación (*)</b>     |                |               |
| Nicrent Residencial, S.L.                                    | 4              | (53)          |
| Pegasus Holdco, S.L.   | (189)          | (51)          |
| JV Panoramic DV, S.L.  | (75)           | (30)          |
| Brick Opportunities 9, S.L.                                  | (30)           | -             |
| Waterton Invest, S.L.  | (57)           | -             |
| Promociones Hábitat, S.A. (Nota 11)                          | 12.941         | -             |
| Harmony Holding Iberia, S.L.                                 | (1)            | -             |
|  | <b>12.593</b>  | <b>(134)</b>  |
| <b>Total</b>   | <b>62.008</b>  | <b>90.627</b> |

(\*) Existen ajustes de consolidación como consecuencia de la eliminación de dividendos recibidos por la Sociedad dominante por parte de sociedades asociadas por importe de 5.041 miles de euros y que se corresponden con resultados generados tras su adquisición (Nota 11), así como la eliminación de determinadas operaciones societarias que ya estaba consideradas en reservas de consolidación de ejercicios anteriores. Por último, existen otros ajustes de consolidación derivados de la aplicación de la NIIF 9 y de la NIIF 16 que ascienden a 17 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (326 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

### 23.5 Variación de las provisiones de tráfico

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

|  | Miles de euros – Ingreso/<br>(gasto) |              |
|--|--------------------------------------|--------------|
|  | 31.12.2024                           | 31.12.2023   |
| <b>Variación de las provisiones de tráfico – Otros</b> |                                      |              |
| Deterioros por insolvencias (Notas 4.10 y 14)          | (2.868)                              | 472          |
| Dotaciones netas por provisiones de postventa          | (2.859)                              | 1.605        |
| Deterioros/Reversiones por otras provisiones           | 433                                  | 769          |
| <b>Total variación de las provisiones de tráfico</b>   | <b>(5.294)</b>                       | <b>2.846</b> |

### 23.6 Ingresos financieros

Los ingresos financieros en el ejercicio 2024 se corresponden fundamentalmente con los reconocidos como consecuencia del acuerdo alcanzado descrito en la Nota 14 y cuya cuenta a cobrar se ha materializado mediante la entrega de una serie de suelos por parte del deudor, dando lugar a un ingreso financiero de 9.996 miles de euros (Nota 6), a los ingresos financieros devengados por las inversiones en Agrupaciones de Interés Económico por importe de 4.448 miles de euros (Nota 12), entre otros.

## 24. 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 Dominante (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 entienden 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 la entidad financiera Banco de Santander, S.A. debido a la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de sus administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas Orion V European 24, S.À.R.L, 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Global Henares, S.L., Editorial Nueva Alcarria, S.A., S.A.R.L., Ablanquejo, S.L., Restablo Inversiones, S.L. y Fincas Cuevas Minadas, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

|  | Miles de Euros                                   |                         |                      |  |                                  |                              |
|--|--|-------------------------|----------------------|--|----------------------------------|------------------------------|
|  | Ingresos   |                         |                      | Gastos                                 |                                  |                              |
|  | Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 23.1) |                         | Ingresos financieros | Coste de ventas – Aprovevisionamientos | Servicios exteriores (Nota 23.3) | Gastos financieros (Nota 18) |
|  | Ventas   | Prestación de servicios |                      |  |                                  |                              |
| <b>Ejercicio 2024</b>                  |  |                         |                      |  |                                  |                              |
| <b>Sociudades asociadas</b>            |  |                         |                      |  |                                  |                              |
| Nicrent Residencial, S.L.              | -  | 134                     | 76                   | -                                      | -                                | -                            |
| Programa de Actuación Baleares, S.L.   | -  | -                       | 9                    | -                                      | -                                | -                            |
| Waterton Invest, S.L.                  | -  | 420                     | 520                  | -                                      | -                                | -                            |
| Pegasus Holdco, S.L.                   | -  | 374                     | 101                  | -                                      | -                                | -                            |
| JV Panoramic, S.L.                     | -  | 229                     | 66                   | -                                      | -                                | -                            |
| Brick Opportunities 9, S.L.            | -  | 15                      | -                    | -                                      | -                                | -                            |
| Promociones Habitat, S.A.              | -  | 5.181                   | -                    | -                                      | -                                | -                            |
| <b>Total asociadas</b>                 | -  | <b>6.353</b>            | <b>772</b>           | -                                      | -                                | -                            |
| <b>Otras sociedades vinculadas-</b>    |  |                         |                      |  |                                  |                              |
| Banco Santander, S.A.                  | 329  | -                       | 3.007                | -                                      | 322                              | 5.436                        |
| Global Hespérides, S.L.                | -  | 112                     | -                    | -                                      | -                                | -                            |
| Rayet Medio Ambiente, S.L.             | -  | -                       | -                    | 1.161                                  | -                                | -                            |
| UTE I-15 Alovera                       | 3.275  | -                       | -                    | 1.775                                  | -                                | -                            |
| Sistemas Integrales Cualificados, S.L. | -  | -                       | -                    | -                                      | 305                              | -                            |
| Finca Cuevas Minadas, S.L.             | -  | -                       | -                    | -                                      | 5                                | -                            |
| Ablanquejo, S.L.                       | -  | -                       | -                    | -                                      | 600                              | -                            |
| Editorial Nueva Alcarria, S.L.         | -  | -                       | -                    | -                                      | 6                                | -                            |
| Global Henares, S.L.                   | -  | -                       | -                    | -                                      | 1                                | -                            |
| Landcompany 2020, S.L.                 | 11.721   | -                       | -                    | -                                      | -                                | -                            |
| Havas Media Group                      | -  | -                       | -                    | -                                      | 70                               | -                            |
| <b>Total vinculadas</b>                | <b>15.325</b>                                    | <b>112</b>              | <b>3.007</b>         | <b>2.936</b>                           | <b>1.309</b>                     | <b>5.436</b>                 |
| <b>Total</b>                           | <b>15.325</b>                                    | <b>6.465</b>            | <b>3.779</b>         | <b>2.936</b>                           | <b>1.309</b>                     | <b>5.436</b>                 |

|  | Miles de Euros                                   |                         |                      |  |                                  |                              |
|--|--|-------------------------|----------------------|--|----------------------------------|------------------------------|
|  | Ingresos   |                         |                      | Gastos                                 |                                  |                              |
|  | Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 23.1) |                         | Ingresos financieros | Coste de ventas – Aprovevisionamientos | Servicios exteriores (Nota 23.3) | Gastos financieros (Nota 18) |
|  | Ventas   | Prestación de servicios |                      |  |                                  |                              |
| <b>Ejercicio 2023</b>                  |  |                         |                      |  |                                  |                              |
| <b>Sociudades asociadas</b>            |  |                         |                      |  |                                  |                              |
| Nicrent Residencial, S.L.              | -  | 27                      | 69                   | -                                      | -                                | -                            |
| Pegasus Holdco, S.L.                   | -  | 307                     | 7                    | -                                      | -                                | -                            |
| JV Panoramic, S.L.                     | 50.900   | -                       | -                    | -                                      | -                                | -                            |
| <b>Total asociadas</b>                 | <b>50.900</b>                                    | <b>334</b>              | <b>76</b>            | -                                      | -                                | -                            |
| <b>Otras sociedades vinculadas-</b>    |  |                         |                      |  |                                  |                              |
| Banco Santander, S.A.                  | -  | -                       | 354                  | 927                                    | 92                               | 7.926                        |
| Global Hespérides, S.L.                | -  | 94                      | -                    | -                                      | -                                | -                            |
| Rayet Medio Ambiente, S.L.             | -  | -                       | -                    | 26                                     | -                                | -                            |
| UTE I-15 Alovera                       | 8.366  | -                       | 25                   | 7.689                                  | -                                | -                            |
| Ablanquejo, S.L.                       | -  | -                       | -                    | -                                      | 1.330                            | -                            |
| Sistemas integrales Cualificados, S.L. | -  | -                       | -                    | -                                      | 349                              | -                            |
| <b>Total vinculadas</b>                | <b>8.366</b>                                     | <b>94</b>               | <b>379</b>           | <b>8.642</b>                           | <b>1.771</b>                     | <b>7.926</b>                 |
| <b>Total</b>                           | <b>59.266</b>                                    | <b>428</b>              | <b>455</b>           | <b>8.642</b>                           | <b>1.771</b>                     | <b>7.926</b>                 |

El desglose de las principales operaciones realizadas en el ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

- Formalización de un acuerdo de inversión con un accionista significativo del Grupo (Nota 16.1).
- Los gastos financieros que se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito, de confirming y emisión de bono corporativo con la entidad financiera vinculada y,
- La prestación de servicios por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria entre la Sociedad dominante y sociedades en las que existe influencia significativa en el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el Grupo en el ejercicio 2023 (Nota 2.8).

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 18 en relación a la deuda financiera.

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

**31 de diciembre 2024**

| 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 | Otros pasivos financieros a corto plazo | Otros activos financieros a largo plazo | Otros activos financieros a corto plazo | Cuentas a pagar | Cuentas por cobrar (Nota 14) | Anticipos a proveedores |
|---|--|---|---|---|---|---|-----------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Sociudades asociadas</b>                 |  |   |   |   |   |   |                 |                              |                         |
| Programa de actuación de Baleares, S.L. (*) | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | 7.227                                   | -               | 9                            | -                       |
| Nicrent Residencial, S.L.                   | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | 1.739                                   | -               | 78                           | -                       |
| Masia del Monte Sano, S.L. (*)              | -  | -   | -   | 78                                      | -                                       | -                                       | -               | -                            | -                       |
| Waterton Invest, S.L.                       | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | 13.632                                  | -               | 108                          | -                       |
| Pegasus Holdco, S.L.                        | -  | -   | -   | -                                       | 3.252                                   | -                                       | -               | 510                          | -                       |
| JV Panoramic, S.L.                          | -  | -   | -   | -                                       | 1.123                                   | -                                       | -               | 633                          | -                       |
| Harmony Holding Iberia, S.L.                | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | -               | 6                            | -                       |
| Promociones Habitat, S.A.                   | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 13              | 6.633                        | -                       |
| <b>Total asociadas</b>                      | -  | -   | -   | <b>78</b>                               | <b>4.375</b>                            | <b>22.598</b>                           | <b>13</b>       | <b>7.977</b>                 | -                       |
| <b>Otras sociedades vinculadas-</b>         |  |   |   |   |   |   |                 |                              |                         |
| Banco Santander, S.A.                       | 252.870  | -   | 32.164  | -                                       | -                                       | 10                                      | -               | -                            | -                       |
| Global Hespérides, S.L.                     | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 31              | 40                           | -                       |
| Grupo Rayet, S.A.                           | -  | -   | -   | -                                       | 531                                     | -                                       | -               | -                            | -                       |
| Rayet Medio Ambiente, S.L.                  | -  | -   | -   | 403                                     | 435                                     | -                                       | 158             | -                            | -                       |
| UTE I-15 Alovera (Nota 14)                  | -  | -   | -   | 200                                     | -                                       | -                                       | -               | 7.618                        | 1.864                   |
| Restablo Inversiones, S.L.                  | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | -               | 6                            | -                       |
| Sistemas Integrales Cualificados, S.L.      | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 36              | -                            | -                       |
| Finca Cuevas Minadas, S.L.                  | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 3               | 1                            | -                       |
| Ablanquejo, S.L.                            | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 61              | -                            | -                       |
| Landcompany 2020, S.L.                      | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | -               | 2.243                        | -                       |
| <b>Total vinculadas</b>                     | <b>252.870</b>                                 | -   | <b>32.164</b>                                 | <b>603</b>                              | <b>966</b>                              | <b>10</b>                               | <b>289</b>      | <b>9.908</b>                 | <b>1.864</b>            |
| <b>Total</b>                                | <b>252.870</b>                                 | -   | <b>32.164</b>                                 | <b>681</b>                              | <b>5.341</b>                            | <b>22.608</b>                           | <b>302</b>      | <b>17.885</b>                | <b>1.864</b>            |

(\*) Como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit en 2021 el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L., Programa de Actuación de Baleares, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste total de 596 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (Nota 11 y Anexo I).

**31 de diciembre 2023**

| 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 | Otros pasivos financieros a corto plazo | Otros activos financieros a largo plazo | Otros activos financieros a corto plazo | Cuentas a pagar | Cuentas por cobrar (Nota 14) | Anticipos a proveedores |
|---|--|---|---|---|---|---|-----------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Sociedades asociadas</b>                 |  |   |   |   |   |   |                 |                              |                         |
| Programa de actuación de Baleares, S.L. (*) | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | 7.217                                   | -               | 9                            | -                       |
| Masia del Monte Sano, S.L. (*)              | -  | -   | -   | 78                                      | -                                       | -                                       | -               | -                            | -                       |
| Nicrent Residencial, S.L.                   | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | 1.721                                   | -               | 32                           | -                       |
| Pegasus Holdco, S.L.                        | -  | -   | -   | 215                                     | 1.652                                   | -                                       | -               | 375                          | -                       |
| JV Panoramic, S.L.                          | -  | -   | -   | -                                       | 1.057                                   | -                                       | 227             | 2.261                        | -                       |
| <b>Total asociadas</b>                      | -  | -   | -   | <b>293</b>                              | <b>2.709</b>                            | <b>8.938</b>                            | <b>227</b>      | <b>2.677</b>                 | -                       |
| <b>Otras sociedades vinculadas-</b>         |  |   |   |   |   |   |                 |                              |                         |
| Banco Santander, S.A.                       | 85.605   | 50.000  | 33.367  | -                                       | -                                       | 10                                      | -               | -                            | -                       |
| Global Hespérides, S.L.                     | -  | -   | -   | 976                                     | -                                       | -                                       | 5               | 21                           | -                       |
| Restablo Inversiones, S.L.                  | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | 6                                       | -               | -                            | -                       |
| Global Henares                              | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 13              | -                            | -                       |
| Grupo Rayet, S.A.                           | -  | -   | -   | 18                                      | 531                                     | -                                       | 152             | 2                            | -                       |
| Rayet Medio Ambiente, S.L.                  | -  | -   | -   | -                                       | 515                                     | 129                                     | 4               | -                            | -                       |
| UTE 15-ALOVERA (Nota 14)                    | 37   | -   | -   | -                                       | -                                       | 400                                     | 260             | 6.802                        | 1.864                   |
| Editorial Nueva Alcarria, S.L.              | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 3               | -                            | -                       |
| Ablanquejo, S.L.                            | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 61              | -                            | -                       |
| Fincas Cuevas Minadas, S.L.                 | -  | -   | -   | -                                       | -                                       | -                                       | 3               | 1                            | -                       |
| <b>Total vinculadas</b>                     | <b>85.642</b>                                  | <b>50.000</b>                                 | <b>33.367</b>                                 | <b>1.000</b>                            | <b>1.046</b>                            | <b>545</b>                              | <b>501</b>      | <b>6.826</b>                 | <b>1.864</b>            |
| <b>Total</b>                                | <b>85.642</b>                                  | <b>50.000</b>                                 | <b>33.367</b>                                 | <b>1.293</b>                            | <b>3.755</b>                            | <b>9.483</b>                            | <b>728</b>      | <b>9.503</b>                 | <b>1.864</b>            |

(\*) Como consecuencia de la combinación de negocios el Grupo ostenta participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L. y Programa de Actuación de Baleares, S.L. y Masia del Monte Sano, S.L. con un coste total de 628 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (Nota 11 y Anexo I).

Durante el mes de mayo de 2021 Grupo Neinor Homes en alianza con Grupo Cevasa resultaron adjudicatarios de la licitación promovida por la sociedad pública Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (participada hasta ese momento en un 50% por el Área Metropolitana de Barcelona y en el otro 50% por el Ayuntamiento de Barcelona) para la construcción y posterior gestión en alquiler de un parque de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano de Barcelona. En este sentido, con fecha 9 de junio de 2021, Neinor Homes, S.A. y Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (en anagrama "Cevasa") constituyeron, de forma conjunta y al 50%, la sociedad Nicrent Residencial, S.L. con un capital social inicial de 3 mil euros, habiéndose realizado en noviembre de 2021 a través de Nicrent Residencial, S.L. una aportación dineraria de 12 millones de euros a Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (de forma proporcional entre Neinor Homes, S.A. y Cevasa), obteniendo en contraprestación un 50% de participación en su capital social. De acuerdo a la licitación, Nicrent Residencial, S.L. se encuentra asimismo comprometida a realizar, durante un plazo estimado de 1 a 5 años, sucesivas aportaciones que totalicen, junto a la aportación inicial anteriormente mencionada, un importe que se encuentre entre un mínimo de 58 millones de euros y un máximo de 104 millones de euros, aproximadamente. Por su parte, los accionistas públicos de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. aportarán a esta sociedad el suelo requerido para la construcción de dichas viviendas y realizarán las aportaciones dinerarias necesarias de forma que su 50% de participación no se vea alterado. A partir de su entrada en el capital social de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A., Nicrent Residencial, S.L. se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. lo que supondrá, entre otros, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de esta sociedad y la gestión del alquiler del parque de viviendas, obteniéndose una remuneración de mercado por ello. Durante el ejercicio 2024 se ha comenzado la primera fase de construcción de viviendas y, en enero del ejercicio 2025, ya ha dado comienzo la segunda fase.

Asimismo, tal y como se detalla en la Nota 2.8, el Grupo ha llegado a varios acuerdos de coinversión con otras partes para la constitución de sociedades y en distintos porcentajes, existiendo en virtud de los pactos de socios diversos modos de financiación a las mismas que dan origen a las posiciones deudoras reflejadas en el cuadro anterior.

## **25. Información legal relativa al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

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

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante 2023 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de coinversión con Orion Capital Managers que es la sociedad que mantiene el control en Orion European Real Estate Fund V, SPV que mantiene el 29,52% de los derechos de voto del Grupo (Notas 16 y 24). A este respecto dos de los consejeros de la Sociedad Dominante mantiene cargos en su accionista y por ello, el Grupo ha calificado la existencia de un conflicto de interés. A este respecto, la operación tiene como finalidad la inversión conjunta y gestión posterior de un vehículo de inversión denominado Pegasus Holdco, S.L. para el desarrollo de una cartera de activos. El contrato de gestión de activos se realizó en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio del Grupo, siguiéndose la normativa establecida en el art. 529 duovicies en los apartados de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Notas 2.8 y 24).

Asimismo, durante el ejercicio 2024, y en el ejercicio anterior, aparte del contrato de gestión mencionado con Pegasus Holdco, S.L., los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen más desgloses en este sentido.

### **Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración**

Al 31 de diciembre de 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (1 persona al 31 de diciembre de 2024 y 1 al 31 de diciembre de 2023), ha recibido una retribución fija y variable por importe de 2.668 miles de euros (2.462 miles de euros por otras retribuciones a 31 de diciembre de 2023).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 24.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2024 asciende a 104 miles de euros (125 miles de euros en el ejercicio 2023).

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, excepto por los planes de incentivos explicados en la Nota 16.4 para el consejero ejecutivo.

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

## Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la remuneración devengada 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 (1 persona al 31 de diciembre de 2024 y 1 persona al 31 de diciembre de 2023), puede resumirse en la forma siguiente:

| Número de Personas |            | Miles de Euros                 |                                 |       |                                 |                                 |       |
|--------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------|-------|---------------------------------|---------------------------------|-------|
|                    |            | 31.12.2024                     |                                 |       | 31.12.2023                      |                                 |       |
|                    |            | Retribuciones fijas y variable | Otras Retribuciones (Nota 4.21) | Total | Retribuciones fijas y Variables | Otras Retribuciones (Nota 4.21) | Total |
| 31.12.2024         | 31.12.2023 |                                |                                 |       |                                 |                                 |       |
| 12                 | 6          | 4.616                          | 3.621                           | 8.237 | 3.259                           | 3.322                           | 6.581 |

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, excepto por lo indicado en la Nota 16.4.

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

## **26. Retribución a los auditores**

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los importes recibidos por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del grupo, Deloitte Auditores, S.L., o por cualquier empresa perteneciente a la misma red de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas han sido los que se describen a continuación.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 de las distintas sociedades que componen el Grupo Neinor Homes, sociedades dependientes y sociedades asociadas prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 281 miles de euros (237 miles de euros al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor y entidades de la red correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 han ascendido a 197 miles de euros (50 miles de euros en el ejercicio 2023).

## **27. Información sobre medio ambiente**

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

En 2024, Neinor Homes ha seguido reforzando su compromiso con la sostenibilidad y gestión medioambiental, iniciado en 2021 con la actualización y desarrollo de su Política de Sostenibilidad, la formación de un Comité de Sostenibilidad del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección, y la elaboración de su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Este Plan profundiza en los valores sostenibles de la compañía, oficializa su compromiso con la sostenibilidad y establece objetivos concretos a corto y medio plazo. El Plan de Sostenibilidad fue revisado y actualizado en 2023, pudiendo ser consultado en el apartado 3 de la Memoria de Información No Financiera.

La naturaleza de la actividad promotora de Neinor Homes implica la evaluación y, en su caso, la mitigación de los riesgos inherentes a la transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. En el ejercicio 2024 la compañía se ha focalizado en la revisión y desarrollo de los riesgos de cambio climático y de los ámbitos globales de ESG a través del análisis de doble materialidad realizado, para lo cual se han procedido a analizar los impactos, riesgos y oportunidades derivados de distintos temas y subtemas medioambientales, sociales y de gobernanza definidos por el estándar ESRS 1 de la CSRD, de cara no solo a reevaluar la materialidad de estos riesgos, sino también a estar preparados de cara al reporte obligatorio bajo la normativa CSRD que deberá realizar la compañía.

Dicho análisis de doble materialidad preliminar se ha servido de la consideración de las últimas tendencias de mercado, la revisión de marcos regulatorios y de divulgación medioambiental, y las expectativas de los grupos de interés, quienes han tenido la oportunidad de evaluar los temas de sostenibilidad y expresar su opinión acerca de posibles temas no considerados. Entre la regulación y marcos de divulgación destacan las recomendaciones TCFD y la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, para la identificación y evaluación de riesgos tanto físicos como de transición. Además, se han considerado los criterios de las principales agencias de rating, como MSCI y S&P Global, así como la contribución de Neinor Homes a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, permitiendo identificar asuntos materiales que tienen repercusión sobre la sostenibilidad a largo plazo.

El objetivo de la revisión del plan de sostenibilidad es reorientar la estrategia de la compañía en materia de sostenibilidad, alineando sus esfuerzos y priorizando aquellos objetivos más materiales y de mayor impacto en su entorno social y ambiental. En esta próxima etapa, la compañía quiere dirigir sus pasos hacia aquellos asuntos de mayor importancia, evitando el greenwashing, generando un impacto real en las personas y en el medioambiente, enfocándose en los mayores retos para el sector inmobiliario, como lo son por ejemplo la accesibilidad a la vivienda, la reducción de emisiones, o las medidas para que los edificios que se construyan sean cada vez más eficientes energéticamente.

Dentro de los asuntos de mayor importancia para la compañía y que van a marcar las líneas de actuación en materia de sostenibilidad, destacan:

- **Incrementar el alineamiento con la Taxonomía Europea.** Uno de los principales objetivos estratégicos del Plan de Sostenibilidad de Neinor Homes es aumentar la proporción de promociones o viviendas terminadas alineadas con la Taxonomía Europea en cada ejercicio, ya que creemos que el hecho de que un edificio esté alineado con la Taxonomía es el mejor indicador de que dicho edificio es sostenible medioambientalmente.

Además, la compañía se ha comprometido a que todas las promociones destinadas a la explotación de arrendamiento terminadas en cada ejercicio cumplan con los requisitos establecidos por taxonomía, puesto que la compañía planifica, diseña y construye estas promociones implantando medidas para que estas cumplan con todos los criterios de alineamiento. En los últimos tres ejercicios la compañía ha cumplido con este compromiso en sus promociones destinadas a la línea de negocio Rental.

Neinor Homes fue la primera empresa del sector inmobiliario en publicar datos de elegibilidad y de alineamiento con la Taxonomía Europea en el ejercicio 2022. A continuación, se muestran los ratios de alineamiento con la taxonomía, pudiendo apreciar cómo se está cumpliendo con el objetivo de incrementar el alineamiento año a año.

|   | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| % de promociones terminadas en el ejercicio alineadas | 63%  | 47%  |
| % de viviendas terminadas en el ejercicio alineadas   | 75%  | 46%  |
| % del Volumen de Negocios a 31 de diciembre alineado  | 66%  | 32%  |
| % del CAPEX a 31 de diciembre alineado                | 37%  | 30%  |
| % del OPEX a 31 de diciembre alineado                 | 77%  | 24%  |

Para más información sobre la Taxonomía Europea y los métodos de cálculo de estas ratios, consultar el punto 11 de la Memoria de Información No Financiera.

- **Viviendas eficientes**, con actuaciones enfocadas en lograr una gestión eficiente de los recursos medioambientales por parte de los compradores de viviendas una vez habitan en ellas, con dos objetivos principales: por una lado que al menos el 70% de las nuevas viviendas entregadas por la compañía cuenten con certificación energética A, que será de al menos B por normativa en el resto de las viviendas; y por otro lado implantar un conjunto de medidas que permitan reducir el consumo de agua en cada vivienda y en cada promoción a nivel comunitario.

En la actualidad la compañía está cumpliendo con este objetivo del Plan estratégico de Sostenibilidad, en el que más de un 70% de las viviendas lanzadas en el 2024 cuentan con una certificación A. A nivel acumulado el 53% de las promociones de Neinor Homes tiene Certificado Energético BA/BB y el 34% tiene el Certificado Energético AA, cifra que se irá aumentando conforme se terminen más viviendas con una mejor certificación energética.

- **Análisis de Ciclo de Vida y Huella de Carbono.**
  - Neinor Homes, en línea con su estrategia de sostenibilidad, lleva desde 2021 realizando el análisis de la huella de carbono de sus promociones. A finales de 2022 envió sus objetivos de reducción de emisiones a la iniciativa Science Based Targets – SBTi-, comprometiéndose a reducir sus emisiones de alcance 1 y 2 en un 42% para 2023. Neinor Homes sigue las recomendaciones del GHG Protocol, de revisar anualmente la metodología de cálculo, los datos disponibles y los cambios de la organización para garantizar una huella de carbono completa (alcances 1, 2 y 3), y lo más ajustada posible a la realidad de la compañía. La compañía calcula la huella de carbono desde distintas perspectivas. En este ejercicio se han realizado mediciones sobre las emisiones teniendo en cuenta todas las viviendas entregadas, también se han realizado las mediciones considerando todas las promociones finalizadas en el ejercicio, con independencia de su venta o entrega y finalmente se han medido dichas emisiones teniendo en cuenta el análisis del ciclo de vida (ACV) de las promociones.
  - En este sentido y en línea con el objetivo SBTi, Neinor Homes tiene un compromiso firme en la reducción de emisiones del alcance 3, que supone para la compañía más del 99 % de sus emisiones. Siendo sus dos principales fuentes la compra de productos y servicio y, el uso de los productos vendidos. En este sentido Neinor Homes considera básico el integrar a todos sus proveedores en estos compromisos y se está avanzando en diferentes acuerdos para la integración en sus obras, de materiales bajos en emisiones. (Ver alianzas y acuerdos en la Memoria de Información no financiera), asimismo también se está trabajando en el diseño y estructura de las promociones, teniendo en cuenta las emisiones que estas provocan.
  - En 2024, Neinor Homes ha continuado realizando un Análisis de Ciclo de Vida en todas las promociones terminadas para medir su impacto ambiental. Se evalúan todas las fases del ciclo de vida de una promoción, desde la fase de inversión hasta la posterior habitabilidad de las viviendas.

- A continuación, se muestran las emisiones de carbono totales de la compañía, considerando para el cálculo de la Huella de alcance 3 aquellas promociones terminadas a lo largo del ejercicio. Tal y como se mencionaba anteriormente, las emisiones de alcance 3, aquellas originadas en el uso de sus productos vendidos y en la fabricación y transporte de los productos comprados, supusieron en 2024 el 99,84% de las emisiones totales de la compañía. La compañía cumple con su propósito de ir reduciendo anualmente sus emisiones de alcances 1 y 2:

| Huella de carbono en toneladas* | Ejercicio 2024 | Toneladas      | % s/Total |
|---------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| 254.700                         | Alcance 1      | 220            | 0,09%     |
|                                 | Alcance 2      | 185            | 0,07%     |
|                                 | Alcance 3      | 254.295        | 99,84%    |
|                                 |                | <b>254.700</b> |           |

\*Para más información, consultar el apartado 8.2 de la memoria de información no financiera.

- **Economía circular**, centrada en la reducción de consumos y desechos, por medio de la valorización de al menos el 80% de los residuos generados en las obras desarrolladas por la compañía, y el favorecimiento del reciclaje de los desperdicios generados en las viviendas una vez están habitadas, habitando espacios destinados a tal fin en todas las promociones.

En este sentido Neinor Homes ha avanzado mucho en alianzas y acuerdos con grandes proveedores de materias primas para el reciclaje de material de construcción. (Los detalles de los acuerdos alcanzados pueden ser consultados en los apartados 8.2 y 8.3 de la Memoria de Información No Financiera)

- **Impulsar la ampliación de la oferta de vivienda accesible y de calidad**, generando así un impacto social positivo al paliar uno de los mayores problemas para la sociedad española en la actualidad como lo es la falta de acceso a la vivienda, debido a una fuerte descompensación entre oferta y una demanda creciente. La compañía ha establecido como objetivo concreto que al menos un 30% de sus viviendas escrituradas / en curso / o en proyecto sean de protección pública o tengan una accesibilidad económica significativamente superior a la media de los grandes focos urbanos de demanda de vivienda.

En 2024 se alcanzó este objetivo, el cual se concluye por medio de tres vías:

- **Vivienda protegida.** Neinor Homes ha demostrado su compromiso en la construcción de viviendas para colectivos con dificultad de acceso a la vivienda a través de su línea de negocio en promoción de viviendas protegidas. Durante el año 2024 se han entregado 177 viviendas protegidas de precio tasado (VPT) a un precio medio de 138.000€ ubicadas en la provincia de Guadalajara y se cuentan con otras 472 en fase de construcción y 344 en fases de diseño y producción.
- **Colaboración público-privada.** La compañía ha llevado a cabo una colaboración público-privada, Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), en alianza con el Área Metropolitana de Barcelona (AMB), el Ayuntamiento de Barcelona y Cevasa, para la promoción y gestión de más de 4.500 viviendas destinadas al alquiler asequible en Barcelona y su área metropolitana.

En la actualidad cuatro promociones que suman un total de 296 viviendas se encuentran en fase de construcción, a las cuales se incorporarán otras cinco promociones entre el primer y segundo trimestre de 2025, alcanzando así un total de 688 viviendas en fase de obra.

Complementariamente, se están logrando avances significativos en el lanzamiento de las promociones correspondientes a la Fase 2, con un volumen de 661 viviendas e iniciándose en paralelo el análisis de las futuras fases del proyecto.

- **Vivienda Asequible.** Además de su experiencia en la construcción de viviendas protegidas, Neinor Homes ha creado una nueva línea de productos, llamada Neinor Essential. Esta línea está exclusivamente destinada a ofrecer viviendas libres a precios accesibles, convirtiéndose en la primera empresa de promoción inmobiliaria en hacerlo. Con este objetivo, se busca acercar la calidad y los servicios que ofrece a un público más amplio, sin importar su situación económica. Durante el año 2024 Neinor Homes ha entregado 258 viviendas de promoción libre con un precio por debajo de 200.000 € (con un precio medio de 167.000€), y se cuentan con 96 en fase de construcción y 109 en proyecto.
- **Continuar midiendo el impacto social de la actividad de la compañía,** algo que Neinor Homes lleva realizando desde 2022, a través del novedoso proyecto de desarrollo de un marco de medición propio llevado a cabo, que mide los impactos que genera la actividad promotora de la compañía en aspectos como el aumento de oferta, la accesibilidad a servicios básicos, la generación de empleo, la movilidad sostenible o la regeneración urbana a través del pago de tasas e impuestos a los municipios donde se opera (Ver el apartado 5.4 de la Memoria de Información No Financiera).
- **Aumentar al máximo la seguridad física en las promociones de la compañía.** Neinor Homes ha mejorado por décimo año consecutivo en cuanto a sus tasas de accidentabilidad y siniestrabilidad, y ha conseguido en 2024 tener unas ratios de incidencia, frecuencia y gravedad muy inferiores respecto a las medias del sector del sector inmobiliario (Ver punto 10.4 de la Memoria de Información No Financiera).

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

### **Financiación sostenible**

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad, Neinor Homes promueve el uso de financiación sostenible, la cual en la actividad promotora está principalmente vinculada al desarrollo de proyectos sostenibles y energéticamente eficientes, que promuevan el uso de materiales, diseños, tecnologías y procesos constructivos respetuosos con el medio ambiente y las personas, mejorando además la calidad de vida de los ocupantes.

En marzo de 2021 Neinor Homes publicó su primer marco de financiación sostenible (con opinión de tercero independiente de DNV) y emitió asimismo su primer bono verde, justificando su totalidad en inversiones en activos verdes realizadas en el primer año tras su emisión, corroborado por un auditor externo independiente. Este bono verde fue amortizado de forma voluntaria y anticipada en abril de 2023.

En 2024, el Marco de Financiación Sostenible fue actualizado para reflejar unos criterios de elegibilidad más estrictos para los activos verdes y una mayor transparencia en cuanto a la alineación con la Taxonomía de la UE.

En octubre de 2024 se completó con éxito la segunda emisión de bono verde de la compañía, por un monto de 325 millones de € y vencimiento en 2030, comprometiéndose a invertir una cantidad equivalente al 100% de los ingresos en Proyectos Verdes Elegibles, es decir, alineados con los Criterios de Contribución Sustancial de la Taxonomía Europea para Edificios Verdes, y/o con objetivos sociales al aumentar la oferta tanto de alquiler como de venta en un mercado donde existe un déficit estructural de viviendas, en particular de vivienda asequible y social.

Neinor Homes cuenta además con otras formas de financiación sostenible, como lo son los Préstamos Promotores Verdes, a través de los cuales la compañía está financiando la mayor parte de sus nuevos proyectos de promoción inmobiliaria en la actualidad. Se consideran Préstamos Promotores Verdes a aquellos otorgados por entidades bancarias que financian la promoción de edificios sostenibles, y que generalmente cuentan con descuentos en el tipo de interés con respecto a otras formas de financiación.

El detalle de la composición de la cartera de deuda de la compañía, considerando qué financiación es verde dentro del total, es el siguiente:

| (millones de €)                   | Firmado / Límite | Importe Dispuesto |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Bono verde                        | 325.000          | 325.000           |
| Prestamos promotores verdes       | 311.486          | 95.391            |
| <b>Financiación Verde - Total</b> | <b>636.486</b>   | <b>420.391</b>    |
| Resto de financiación             | 131.227          | 68.795            |
| <b>Financiación - Total</b>       | <b>767.713</b>   | <b>489.186</b>    |

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

## **28. Exposición al riesgo**

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios. A este respecto el Grupo tiene como objetivo en el largo plazo no sobrepasar un apalancamiento entre el 20% y el 30% para la ratio Loan to Value (LTV), lo que a su vez le permitirá cumplir con los covenants determinados en relación a su deuda financiera (Nota 18).

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés. A continuación, se indican los principales riesgos financieros a los que está expuesto el mismo:

Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.

A continuación, mencionamos los sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

## **Riesgo de liquidez**

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

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

El importe de líneas de IVA no dispuestas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 15 millones de euros, respectivamente (Nota 18.1).

La posición de tesorería del Grupo asciende a 368.430 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (188.360 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), de la que 33.335 miles de euros (22.249 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones, tal y como se indica en la Nota 15.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro, debiéndose considerar asimismo que la cifra de los pasivos corrientes a cierre del ejercicio 2024, con un vencimiento estimado superior a doce meses, asciende a 137.194 miles de euros (Nota 4.20). En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

## **Riesgo de mercado**

### ***Riesgo de tipo de interés***

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

De acuerdo con la estructura financiera descrita en la Nota 18, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés si bien la misma se ha reducido por la contratación de bonos corporativos a tipo de interés fijo (Notas 18 y 19); suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 2,3 millones de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera del Grupo y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2023 (+/- 2,9 millones de euros en el ejercicio 2023) (Nota 18).

Asimismo, durante el ejercicio 2023, la Sociedad Dominante contrato dos derivados con un CAP del 2% para cubrir el riesgo de tipo de interés. Durante el ejercicio 2023, estos derivados fueron modificados para dar cabida a un tercer contrato derivado (Nota 12).

### ***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.

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

## **29. Hechos Posteriores**

Con fecha 24 de enero de 2025, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 62.224 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,813 euros por acción (véase Nota 16.1).

Con fecha 10 de enero de 2025, el Grupo ha comunicado la intención de iniciar un ERE en la sociedad dominante para adecuar su estructura laboral a la realidad de su actividad, necesidades operativas y de negocio, y con base en la existencia de causas objetivas de carácter económico, productivo y organizativo, tras hacerse con la gestión de Promociones Hábitat y absorber su plantilla. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo se encuentra en un proceso de negociación para determinar las condiciones económicas del plan y en concreto a la determinación de los días por cada año trabajado y el número de puestos de trabajo que se verán afectados, entre otros aspectos, y que está previsto que finalice durante el primer semestre del ejercicio 2025.

Con fecha 7 de febrero de 2025 se formalizó la adquisición de un 10% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad PINLE SPV 2024, S.L. cuyo socio mayoritario es una entidad vinculada (Nota 24), así como la venta a dicha sociedad de suelos para su posterior desarrollo y promoción.

Adicionalmente, entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales a los ya indicados que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

**Anexo I**

**“Perímetro de consolidación”**

| Sociedad                                | Domicilio   | Actividad    | % Participación Directa e Indirecta |            | Accionista / Socio          | Auditores                |
|---|-------------|--------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------|
|   |             |              | 31/12/2024                          | 31/12/2023 |                             |                          |
| Neinor Norte, S.L.U.                    | Bilbao      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Homes, S.A.          | Deloitte Auditores, S.L. |
| Rental Homes Propco, S.L.U.             | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Homes, S.A.          | Deloitte Auditores, S.L. |
| Bluewood Holding Iberia, S.L.           | Madrid      | Alquiler     | 100%                                | -          | Rental Homes Propco, S.L.U. | -                        |
| Sundowner Holding Iberia, S.L.          | Madrid      | Alquiler     | 100%                                | -          | Rental Homes Propco, S.L.U. | -                        |
| Neinor Rental Opco, S.L.U.              | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Homes, S.A.          | Deloitte Auditores, S.L. |
| Promociones Neinor 3, S.L.U.            | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Norte, S.L.U.        | Deloitte Auditores, S.L. |
| Neinor Works, S.L.U.                    | Madrid      | Construcción | 100%                                | 100%       | Neinor Norte, S.L.U.        | Deloitte Auditores, S.L. |
| Promociones Neinor 5, S.L.U.            | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Norte, S.L.U.        | Deloitte Auditores, S.L. |
| Neinor Península, S.L.U.                | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Homes, S.A.          | Deloitte Auditores, S.L. |
| Neinor Sur, S.A.U.                      | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Homes, S.A.          | Deloitte Auditores, S.L. |
| Neinor Sardes Rental, S.L.U.            | Madrid      | Alquiler     | 100%                                | 100%       | Rental Homes Propco, S.L.U. | Deloitte Auditores, S.L. |
| Renta Garantizada, S.A.                 | Madrid      | Alquiler     | 75%                                 | 75%        | Neinor Homes, S.A.          | Deloitte Auditores, S.L. |
| Rental Homes Holdco, S.L.U.             | Madrid      | Alquiler     | 100%                                | 100%       | Neinor Homes, S.A.          | -                        |
| Europa Rental Homes Propco, S.L.U.      | Madrid      | Alquiler     | 100%                                | 100%       | Rental Homes Propco, S.L.U. | -                        |
| Quabit Comunidades, S.L.                | Madrid      | Promoción    | 60%                                 | 60%        | Neinor Homes, S.A.          | -                        |
| Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L. | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 99,56%     | Neinor Homes, S.A.          | -                        |
| Parque Las Cañas, S.L.U.                | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Homes, S.A.          | -                        |
| Iber Activos Inmobiliarios, S.L.        | Madrid      | Promoción    | 92,04%                              | 92,04%     | Neinor Península, S.L.U.    | -                        |
| Quabit Sureste, S.L.U.                  | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Península, S.L.U.    | -                        |
| Quabit Remate, S.L.U.                   | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Península, S.L.U.    | -                        |
| Quabit Aguas Vivas, S.L.U.              | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Península, S.L.U.    | -                        |
| Global Quabit Sur, S.L.U.               | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Península, S.L.U.    | -                        |
| Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.         | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Península, S.L.U.    | Deloitte Auditores, S.L. |
| Quabit Palmaces, S.L.U.                 | Madrid      | Promoción    | 100%                                | 100%       | Neinor Península, S.L.U.    | Deloitte Auditores, S.L. |
| Quabit Construcción, S.A.               | Guadalajara | Construcción | 82,95%                              | 82,95%     | Neinor Homes, S.A.          | Deloitte Auditores, S.L. |

**“Perímetro de consolidación” – Sociedades Asociadas**

| Sociedad                                | Domicilio | Actividad    | % Participación Directa e Indirecta |          | Accionista / Socio                         | Auditores                |
|---|-----------|--------------|-------------------------------------|----------|--|--------------------------|
|   |           |              | 31/12/24                            | 31/12/23 |  |                          |
| Programa de Actuación de Baleares, S.L. | Madrid    | Promoción    | 50%                                 | 50%      | Neinor Homes, S.A.                         | -                        |
| Masía de Montesano, S.L.                | Valencia  | Promoción    | 33,33%                              | 33,33%   | Neinor Homes, S.A.                         | -                        |
| Alboraya Marina Nova, S.L.              | Alboraya  | Construcción | 50%                                 | 50%      | Grupo Mediterráneo<br>Costa Blanca, S.L.U. | -                        |
| Nicrent Residencial, S.L.               | Barcelona | Gestión      | 50%                                 | 50%      | Neinor Homes, S.A.                         | -                        |
| Pegasus Holdco, S.L.                    | Madrid    | Promoción    | 10%                                 | 10%      | Neinor Homes, S.A.                         | Deloitte Auditores, S.L. |
| JV Panoramic DV, S.L.                   | Madrid    | Promoción    | 10%                                 | 10%      | Neinor Homes, S.A.                         | -                        |
| Brick Opportunities 9, S.L.             | Madrid    | Promoción    | 50%                                 | -        | Neinor Homes, S.A.                         | -                        |
| Waterton Invest, S.L.                   | Madrid    | Promoción    | 20%                                 | -        | Neinor Homes, S.A.                         | -                        |
| Promociones Hábitat, S.A.               | Barcelona | Promoción    | 10%                                 | -        | Neinor Homes, S.A.                         | EY                       |
| Harmony Holding Iberia, S.L.            | Madrid    | Promoción    | 27%                                 | -        | Neinor Homes, S.A.                         | -                        |

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades consolidadas por integración global o método de la participación se ofrecen a continuación:

**2024-**

| Sociedad                                  | Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2024 (miles de euros) |                  |          |                                  |                     |                             |                              |                  |
|---|--|------------------|----------|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|
|   | Capital  | Prima de emisión | Reservas | Resultados ejercicios anteriores | Resultado ejercicio | Ajustes por cambio de valor | Otras aportaciones de socios | Total Patrimonio |
| Neinor Norte, S.L.U.                      | 235.091  | -                | 116.796  | -                                | 18.880              | (645)                       | 967                          | 371.088          |
| Rental Homes Propco, S.L.U.               | 301  | -                | 59       | (15.483)                         | (16.856)            | -                           | 83.393                       | 51.414           |
| Neinor Rental Opco, S.L.U.                | 880  | -                | 170      | (53)                             | (18)                | -                           | -                            | 979              |
| Bluewood Holding Iberia, S.L.             | 3  | -                | -        | -                                | (1.623)             | -                           | 21.949                       | 20.329           |
| Sundowner Holding Iberia, S.L.            | 3  | -                | -        | -                                | (750)               | -                           | 8.568                        | 7.821            |
| Promociones Neinor 3, S.L.U.              | 594  | -                | 256      | (1.538)                          | 4.904               | -                           | 2.500                        | 6.716            |
| Neinor Works, S.L.U.                      | 6  | -                | 1.355    | -                                | (468)               | -                           | -                            | 894              |
| Promociones Neinor 5, S.L.                | 5.649  | 593              | 4.633    | -                                | 409                 | -                           | -                            | 11.284           |
| Neinor Península, S.L.U.                  | 385.588  | 93.398           | 14.465   | (9.096)                          | 62.577              | (3.938)                     | 1.820                        | 544.814          |
| Neinor Sur, S.A.U.                        | 158.981  | -                | 290.867  | -                                | 21.738              | (379)                       | 23                           | 471.229          |
| Renta Garantizada, S.A.                   | 60   | -                | 218      | 2.645                            | 1.381               | -                           | -                            | 4.305            |
| Espalmador 45, S.L.U.                     | -  | -                | -        | -                                | -                   | -                           | -                            | -                |
| Rental Homes Holdco, S.L.                 | 3  | -                | -        | (1)                              | -                   | -                           | -                            | 2                |
| Europa Rental Homes Propco, S.L.          | 3  | -                | -        | (19)                             | (906)               | -                           | 6.680                        | 5.758            |
| Rental Homes NX Propco, S.L.              | -  | -                | 8.010    | -                                | (8.010)             | -                           | -                            | -                |
| Quabit Sureste, S.L.U.                    | 555  | 1.575            | 229      | (1.015)                          | (17)                | -                           | 36                           | 1.362            |
| Quabit Remate, S.L.U.                     | 786  | 1.444            | 4.606    | -                                | 6                   | -                           | 31                           | 6.873            |
| Quabit Aguas Vivas, S.L.U.                | 1.252  | -                | 2.215    | (133)                            | (15)                | -                           | 38                           | 3.357            |
| Global Quabit Sur, S.L.U.                 | 243  | 720              | 44       | (835)                            | 897                 | -                           | 17                           | 1.087            |
| Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.           | 131  | 385              | 356      | (26)                             | 2                   | -                           | 9                            | 858              |
| Quabit Palmaces, S.L.U.                   | 279  | 828              | 304      | -                                | (242)               | -                           | -                            | 1.169            |
| Iber Activos Inmobiliarios, S.L.          | 2.752  | -                | 128      | (491)                            | 42                  | -                           | -                            | 2.431            |
| Quabit Bonaire, S.L.                      | -  | -                | -        | -                                | -                   | -                           | -                            | -                |
| Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. | 3  | -                | 315      | (9.485)                          | 9                   | -                           | -                            | (9.159)          |
| Quabit Comunidades, S.L.                  | 600  | -                | 13       | (264)                            | (678)               | -                           | 103                          | (227)            |
| Parque Las Cañas, S.L.U.                  | 393  | 3.536            | 187      | (6.583)                          | (5)                 | -                           | 2.593                        | 121              |
| Quabit Construcción, S.A.                 | 1.497  | -                | 7.627    | -                                | 1.802               | -                           | -                            | 10.925           |
| Programa de Actuación de Baleares, S.L.   | 7.500  | -                | (23)     | (3.063)                          | 1                   | -                           | -                            | 4.415            |
| Masía de Montesano, S.L.                  | -  | -                | -        | -                                | -                   | -                           | -                            | -                |
| Alboraya Marina Nova, S.L.                | -  | -                | -        | -                                | -                   | -                           | -                            | -                |
| Nicrent Residencial, S.L.                 | 63   | 11.940           | (4)      | (142)                            | (148)               | -                           | -                            | 11.710           |
| Pegasus Holdco, S.L.                      | 3  | -                | (2)      | (687)                            | (1.896)             | -                           | 13.683                       | 11.101           |
| JV Panoramic, S.L.                        | 979  | 14.581           | 12       | (225)                            | (810)               | -                           | 3.550                        | 18.087           |
| Harmony Holding Iberia, S.L.              | 3  | -                | (2)      | -                                | -                   | -                           | 522                          | 523              |
| Waterton Investments, S.L.                | 407  | 33.286           | 1.578    | (30.469)                         | (8.286)             | -                           | 10.101                       | 6.617            |
| Promociones Hábitat, S.A.                 | 1.179  | 150.178          | 1.108    | (11)                             | 42.179              | -                           | 750                          | 195.383          |

2023-

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

## **INFORME DE GESTIÓN**

### **Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2024**

#### **Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes**

##### **1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento**

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

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

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

Durante el ejercicio 2023 y en línea con el nuevo plan estratégico de coinversión aprobado por la Compañía, con fecha 29 de junio, Neinor Homes, S.A. adquirió un 10% de la sociedad Twintress, S.L. (denominación que ha sido modificada por JL Panoramic DV, S.L.), adquiriendo Callixto Holding Lux, S.À.R.L. el 90% restante. El fin último de la adquisición de esta participación es llevar a cabo acuerdos de coinversión por importe de 100 millones de euros en las que el Grupo actuará como socio gestor de la promoción a desarrollar supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, comercialización y construcción. A este respecto, una de las sociedades del Grupo, Neinor Península, S.L.U. formalizó en diciembre 2023 un acuerdo de compraventa de un suelo, en el que se desarrollara una promoción inmobiliaria con JL Panoramic DV, S.L.

En el mismo sentido, con fecha el 26 de julio de 2023, Neinor Homes, S.A. llegó a un acuerdo de inversión para la adquisición de varios suelos por importe de 50 millones de euros, totalmente invertidos a fecha para desarrollar proyectos residenciales de Build to Sell a través de una sociedad instrumental con Orion V European 24, S.À.R.L., sociedad vinculada a uno de los accionistas del Grupo. A este respecto, Neinor Homes, S.A. adquirió el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L.

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

En 2023 además Neinor comenzó un proceso de desinversión de rental fruto del cual se vendieron a lo largo del año cinco promociones de BTR (Hacienda, Sky, Lira, Europa y Dual), que representaban un total de 692 unidades, por más de 176 millones de euros tanto a inversores institucionales como a *family offices*. Además de éstas, se dio salida también a la sociedad Espalmador 45, S.L. por importe de 12 millones de euros.

En el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el grupo en el ejercicio 2023, y proyectada en torno 1.300 millones de inversión, la Compañía ha llevado a cabo en el ejercicio 2024 las siguientes operaciones:

Con fecha 1 de julio de 2024, ha realizado aportaciones por importe de 800 miles de euros, pasando a ostentar un 50% de participación, en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae en el ejercicio 2023, dentro de la estrategia de coinversión anunciada por ambos y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones conjuntamente de hasta 3.855 miles de euros, de los que a la Sociedad dominante le corresponde un 20%. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en la cual el Grupo tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado.

Además de esto, con fecha 10 de julio de 2024, ha alcanzado un acuerdo con Octopus Real Estate para el desarrollo de un portfolio de viviendas para Senior Living, que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de 200 millones de euros por ambas partes.

El 2 de agosto de 2024 se suscribe un pacto de inversión y de socios con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue) respecto a la sociedad Waterton Invest, S.L., que desarrolla un proyecto inmobiliario en las Lomas del Flamenco (Málaga) y asimismo se da entrada en su propiedad a Neinor Homes, S.A. que suscribe un incremento de capital dinerario por importe de 1.399 miles de euros, que le otorgan una participación de hasta un 20% en la misma.

El 20 de septiembre de 2024, se adquiere el 10% de Promociones Hábitat, S.A. a Bain Capital por importe de 31,6 millones de euros. Ambas partes firman en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios de la sociedad participada por ambos y un acuerdo para la prestación de servicios de administración, resultado de los cuales la mayor parte del personal de Promociones Hábitat, S.A. es traspasado a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024. En este sentido, el objetivo de Bain Capital en esta participada es trabajar en un plan acelerado de liquidación de sus activos con entregas de producto en curso y venta de suelo en un horizonte de 5 años para lo que se firmó un acuerdo de gestión de activos inmobiliarios a la vez que se adquiere su participación, contrato regulador que incluye la asunción por Bain Capital de todos los costes transicionales.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, se adquiere por 142 miles de euros las participaciones representativas del 27% del capital de la sociedad Harmony Holding Iberia, S.L., perteneciendo el resto a la sociedad Ameris España BTS I, S.L., suscribiéndose un pacto de socios y un acuerdo de gestión de activos con Neinor Homes, S.A. en esa misma fecha, como socio industrial, que supervisará el diseño, la concesión de licencias, la comercialización y la construcción de una promoción de uso residencial.

En línea con el proceso de desinversión de Rental que la Compañía comenzó en 2.023, con fecha 12 de julio de 2024, el Grupo acordó la venta de la Sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., sociedad tenedora de 3 inversiones inmobiliarias situadas en Alovera, por 58 millones de euros. Esta venta se ha consolidado en Diciembre 2.024, suponiendo así su salida del perímetro.

Con fecha 17 de diciembre se firmó escritura de compraventa de 2 activos con 147 viviendas situados en Parla, Astral y Cosmos Homes, por 29 millones de euros.

El 10 de diciembre de 2024 se adquiere por importe de 3.000 euros el 100% de las participaciones representativas del capital social de Bluewood Holding Iberia, S.L.U. y de Sundowner Holding Iberia, S.L.U., respectivamente, a través de la Sociedad dependiente Rental Homes Propco, S.L.U. Las participaciones se encuentran totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2024

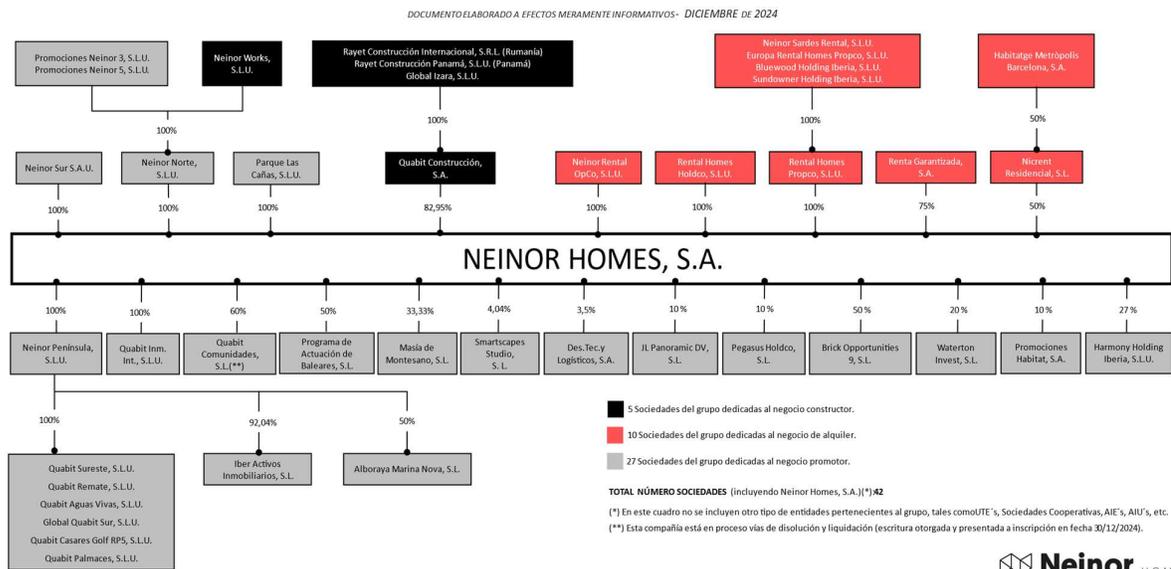
Como resultado de las operaciones comentadas anteriormente y continuando con el objetivo de retribución al accionista, con fecha 19 de febrero de 2024, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 39.733 miles de euros vía reducción de capital social en dicha cuantía, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,53 euros. Asimismo, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados semestrales, el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y que van a ser pagados con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción. Asimismo, tal y como fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2024, en junio de 2024 el Consejo de Administración ha aprobado una propuesta de retribución al

accionista de 37.484 miles de euros vía reducción de capital social y satisfechos con fecha 31 de julio de 2024, siendo la retribución de 0,50 euros por acción, así como ha tenido lugar el reparto de otro dividendo idéntico en octubre de 2024 en la cuantía de 37.484 miles de euros vía reducción de capital, estando las reducciones inscritas convenientemente en el Registro Mercantil al cierre del ejercicio.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha acordado la devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital en dos veces por importes cada uno de ellos de 62.224 miles de euros, reduciendo el valor nominal de las acciones en 0,813 euros en cada una de las dos devoluciones aprobadas. En virtud de tal acuerdo, la Sociedad dominante ha informado que llevará a cabo la primera distribución aprobada por 62.224 miles siendo pagadera el 24 de enero de 2025.

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

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



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

**A) Línea de negocio “Development”:**

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

La cartera de suelo de la compañía está formada por 223 promociones con más de 12.000 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en siete regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Guadalajara, Cataluña, País Vasco, Valencia, Baleares y Andalucía.

Esta cartera de suelo se ha originado tanto a través de la Transacción descrita en la Nota 1 de la memoria consolidada como de subsiguientes operaciones de compraventa durante el periodo 2015-2024.

**B) Línea de negocio “Asset management”:**

En línea con el plan estratégico para el periodo 2023-2027, la Compañía ha firmado

hasta la fecha acuerdos de coinversión por importe de hasta 1.300 millones de euros, gestionando actualmente una cartera de unas 130 promociones y 11.000 units.

C) Línea de negocio "Rental":

Actualmente la cartera del negocio Rental de la Compañía está formada por 8 promociones y cerca de 610 units,

La Compañía ha continuado durante el todo el 2.024 con el proceso de desinversión en esta línea de negocio.

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

Durante el ejercicio 2024 el Consejo se ha reunido en 15 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 8 ocasiones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 4 ocasiones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias en 4 ocasiones.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el ejercicio 2024, hasta la aprobación de cuentas de dicho ejercicio:

- a- Formulación de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión individual de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- b- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- c- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023
- d- Examen y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, incluyendo la revisión de la categoría de cada consejero, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- e- Examen y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- f- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad
- g- Revisión y aprobación del salario fijo del Consejero Delegado para 2024
- h- Toma de razón del informe emitido por la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- i- Actualización sobre la cristalización de la actividad de Rental
- j- Actualización sobre las coinversiones
- k- Actualización de la actividad promotora
- l- Toma de razón y aprobación de operaciones corporativas
- m- Propuesta de calendario para el pago de dividendos
- n- Actualización en materia de mercado de capitales
- o- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- p- Examen y aprobación de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- q- Revisión y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y de los objetivos para el 2024 del Total Shareholder Return y EBITDA del MIP 2023-2025
- r- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- s- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- t- Toma de razón de la información sobre las operaciones de autocartera, de

- conformidad con el artículo 7.8 del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- u- Examen y aprobación del plan de negocio: presupuesto para 2024 y previsiones 25-28
  - v- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
  - w- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado del que es dominante, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2024
  - x- Aprobación de los términos y condiciones de la cancelación y amortización anticipada del SFA
  - y- Aprobación y autorización de las operaciones de refinanciación
  - z- Propuesta de novación de los términos y condiciones del contrato de financiación senior
  - aa- Aprobación de la novación de los términos y condiciones del contrato financiación senior
  - bb- Revisión de los objetivos específicos del bonus del Consejero Ejecutivo y de determinados miembros de la Alta Dirección para el ejercicio 2024
  - cc- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
  - dd- Examen de documentación y ratificación de la convocatoria de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad y de la documentación correspondiente
  - ee- Revisión y aprobación de la información financiera del primer semestre y estados financieros intermedios resumidos consolidados
  - ff- Revisión y aprobación de la presentación de los resultados del primer semestre de la Sociedad y actualización de la Estrategia de Mercado de Capitales
  - gg- Examen y aprobación de las propuestas de dos reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones
  - hh- Acuerdos relativos a las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas
  - ii- Ejecución de las reducciones de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas y otorgamiento de poderes
  - jj- Revisión y aprobación de la propuesta de convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad
  - kk- Revisión y aprobación de la propuesta motivada a someter a la junta general de accionistas sobre las modificaciones de la Política de Remuneración de los Consejeros
  - ll- Previsión de cierre y logros del ejercicio 2024
  - mm- Evaluación del Consejo y de sus Comisiones
  - nn- Aprobación del calendario de reuniones de las Comisiones y del Consejo para 2025
  - oo- Revisión y aprobación de la propuesta de modificaciones a incluir en los reglamentos de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración

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

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

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

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

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

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

En el ejercicio 2024, el Grupo ha registrado un total ingresos de 492.552 miles de euros obteniendo un margen bruto de 153.231 miles de euros, y presenta un EBITDA Compañía de 102.114 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo alcanza 1.721.301 miles de euros, el patrimonio neto 861.711 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 863.590 miles de euros.

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

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 442.584 miles de euros (415.354 miles de euros de ventas y 27.230 miles de euros de ingresos de construcción) y un margen bruto de 134.791 miles de euros obteniendo un margen bruto del 30,2%. La línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 36.826 miles de euros, de los cuales 29.000 miles de euros se debe a la venta de 2 activos situados en Parla Astral y Cosmos Homes, 3.836 miles de euros por el alquiler de las viviendas en propiedad y 3.990 miles de euros corresponden a los ingresos por servicios relacionados con los alquileres prestados a través de la sociedad Renta Garantizada. La línea de negocio de gestión de activos, coinvestment y otros ha supuesto unos ingresos de 7.283 miles de euros y un EBITDA Compañía de 17.037 miles de euros debido a integración de los resultados procedentes de sociedades puestas en equivalencia que han ascendido a 12.593 miles de euros.

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones. El detalle del ejercicio es el siguiente: i) ventas procedentes de entregas de ejercicios anteriores: 143.286 miles de euros, entre las que destaca Aqua Homes, con unas ventas de 22.888 miles de euros; Oasis Homes, con unas ventas de 17.652 miles de euros; Torrejón Park Homes, con unas ventas de 16.482 miles de euros; Vega Homes, con unas ventas de 9.711 miles de euros; y Bonaire Homes, con unas ventas de 9.639 miles de euros, principalmente; ii) ventas procedentes de nuevas entregas del ejercicio: 292.438 miles de euros, entre las que destaca Patriarca Homes, con unas ventas de 34.010 miles de euros; Evergreen Homes, con unas ventas de 30.854 miles de euros; Serena Homes II, con unas ventas de 24.781 miles de euros; Mesas Homes II, con unas ventas de 24.294 miles de euros; San Agustín Homes, con unas ventas de 20.619 miles de euros; Ribera Homes II, con unas ventas de 19.659 miles de euros; y Urban Homes IV, con unas ventas de 18.413 miles de euros, principalmente; iii) ventas procedentes de 11 suelos por un importe total de 8.629 miles de euros.

## **EBITDA**

El EBITDA Compañía del periodo ha alcanzado 102.114 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 78.305 miles de euros, Gestión de activos, coinvestment y otros ha alcanzado un EBITDA Compañía de 17.037 miles de euros, y Rental con EBITDA Compañía por importe de 6.772 miles de euros.

## **Resultado del Ejercicio**

El resultado consolidado del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2024 asciende a 62.393 miles de euros, de los cuales 62.008 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

## **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2024 alcanza 863.590 miles de euros comparado con 667.610 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (lo que supone un incremento de 195.980 miles de euros).

La posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2024 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 22,3% LTC ajustado y 16,2% LTV ajustado.

### *Deuda Financiera 31.12.2024*

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2024 registra 194.3 miles de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas de financiación de Capex: dispuesta en 80 m de euros.
- Líneas de financiación de Suelo: dispuesta en 65,5 m de euros.
- Líneas de financiación de rental: dispuesta en 49,6 m de euros.
- Líneas de financiación corporativa: dispuesta en 0 m de euros.
- Líneas de confirming: dispuesta 2,5 m de euros.
- Periodificación de gastos: (4,2) m de euros.
- Intereses: 1 m de euros.
- Líneas de IVA: 0 m de euros dispuestos.

Además, en noviembre de 2024, la Compañía ha realizado una nueva emisión de bonos corporativos por importe de 325 millones de euros, al 5,875% de tipo de interés, con intereses pagaderos semestralmente, comenzando el 15 de mayo de 2025, y con vencimiento final el 15 de febrero de 2030.

Comentar adicionalmente que en el 2.024 el periodo medio de pago a proveedores ha sido de 49 días.

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

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

A 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 194 y 35 respectivamente (194 y 31 respectivamente, personas a cierre del ejercicio 2023 empleadas por Quabit Construcción S.A. y por Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas para el resto de las sociedades del grupo Neinor Homes de 287 (282 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023). La plantilla media total de 2024 y 2023 asciende a 516 y 507 personas, respectivamente.

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2024 por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A., es de 196 y 39 personas respectivamente (198 y 35 personas respectivamente a cierre del ejercicio 2023), siendo el detalle de la distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2024 y 2023 para el resto de las sociedades del grupo Neinor Homes, el siguiente:

|                      | 31.12.2024 |            |            | 31.12.2023 |            |            |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                      | Mujeres    | Hombres    | Total      | Mujeres    | Hombres    | Total      |
| Titulados superiores | 95         | 135        | 230        | 92         | 140        | 232        |
| Titulados medios     | 79         | 47         | 126        | 35         | 15         | 50         |
| <b>Total</b>         | <b>174</b> | <b>182</b> | <b>356</b> | <b>127</b> | <b>155</b> | <b>282</b> |

Al 31 de diciembre de 2024, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 (1 persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2023).

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

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

En el ejercicio 2024 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 194.288 miles de euros.

Además en Noviembre 2.024, el grupo ha contratado una nueva línea de financiación revolving con un límite de hasta 40 millones de euros, con un pool de bancos (JP Morgan, Societe Generale, Banco Santander, S.A., BBVA y Deutsche Bank), garantizada por Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U. que se destinará al circulante y a fines corporativos generales, y que devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial, con vencimiento hasta el ejercicio 2030. Esta financiación está sujeta al cumplimiento de covenants, si bien no se encuentra dispuesta al cierre del ejercicio 2024.

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

El grupo sigue en conversaciones con entidades financieras para conseguir la financiación de los nuevos lanzamientos de promociones para continuar con sus sólidos resultados financieros y posición de tesorería.

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

#### **5. Principales riesgos e incertidumbres**

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

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

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

Durante el ejercicio 2022 el grupo contrató dos coberturas de tipo de interés por importes de 100 y 200 millones de euros con el fin de cubrir el riesgo del total del balance de la deuda de

las subidas de los tipos de interés. El vencimiento de las coberturas es 2026 y 2027 respectivamente y el tipo fijado para dichas coberturas es del 2% para el Euribor a 12 meses. En el ejercicio 2023, el Grupo modificó estos dos contratos para obtener un tercer contrato derivado.

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 fecha 24 de enero de 2025, el Grupo ha repartido un dividendo por importe de 62.224 miles de euros vía reducción de capital social, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,813 euros por acción.

Con fecha 10 de enero de 2025, el Grupo ha comunicado la intención de iniciar un ERE en la sociedad dominante para adecuar su estructura laboral a la realidad de su actividad, necesidades operativas y de negocio, y con base en la existencia de causas objetivas de carácter económico, productivo y organizativo, tras hacerse con la gestión de Promociones Hábitat y absorber su plantilla. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo se encuentra en un proceso de negociación para determinar las condiciones económicas del plan y en concreto a la determinación de los días por cada año trabajado y el número de puestos de trabajo que se verán afectados, entre otros aspectos, y que está previsto que finalice durante el primer semestre del ejercicio 2025.

Con fecha 7 de febrero de 2025 se formalizó la adquisición de un 10% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad PINLE SPV 2024, S.L. cuyo socio mayoritario es una entidad vinculada, así como la venta a dicha sociedad de suelos para su posterior desarrollo y promoción.

Con posterioridad al cierre de 31 de Diciembre de 2024 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 2025**

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el año 2025 se centran en:

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

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en diciembre 2024, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Adquisición de suelo
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas. Capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuya fecha de fin de obra está prevista para 2025, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

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

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

### ***Línea de negocio “Rental”***

- Gestionar y construir viviendas destinadas a esta línea de negocio.
- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2024 y 2027. En el primer semestre del año 2023 ha comenzado el lanzamiento de la fase 1, equivalente a 750 units.
- Desinversión con el fin de monetizar el valor implícito de los activos rental de la Compañía.

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

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

## **9. Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 74.968.751 acciones, de 6,38 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2024 figuran acciones propias en el balance por un importe de 5.421 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2024 sería 380.854 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 14,23 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 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 Compañía**

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 - incentivos y gastos de reestructuración y crecimiento tras la combinación de negocios (gastos extraordinarios) + resultados procedentes de sociedades puestas en equivalencia + otros ingresos financieros.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo del EBITDA Compañía en los estados financieros consolidados.

Explicación del uso: el EBITDA Compañía 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 o que no son relativos a la actividad normal de la Compañía.

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

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA va en línea con los años 2020 y 2021 incorporando costes de expansión de la Compañía y la provisión postventa adicional.

### **Deuda financiera**

Definición: Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo no corriente + Deuda con entidades de crédito (pasivos no corrientes mantenido para la venta) + Deuda con entidades de crédito registrada en pasivo corriente.

Reconciliación: la compañía presenta el cálculo de la deuda financiera en 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, pasivo no corriente puesto para la venta y pasivo corriente) + Otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes)– Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. .

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

|   | 31-dic-24      |
|---|----------------|
| Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente                         | 41.036         |
| Deudas con entidades de crédito – pasivo no corriente mantenido para la venta | -              |
| Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente                            | 153.252        |
| Otro pasivos financieros – pasivo no corriente                                | 319.061        |
| Otros pasivos financieros – pasivo corriente                                  | 64.130         |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes                                | (335.095)      |
| <b>Deuda financiera neta (miles)</b>  | <b>242.384</b> |

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 el importe pendiente de pago por la adquisición de Renta Garantizada.

### **Deuda financiera neta ajustada**

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente, pasivo no corriente puesto para la venta y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo + otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes) - 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:

|   | 31-dic-24      |
|---|----------------|
| Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente                         | 41.036         |
| Deudas con entidades de crédito – pasivo no corriente mantenido para la venta | -              |
| Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente                            | 153.252        |
| Otros pasivos financieros – pasivo no corriente                               | 319.061        |
| Otros pasivos financieros – pasivo corriente                                  | 64.130         |
| Pago diferido suelo   | 187            |
| Otros activos corrientes y no corrientes                                      | (4.672)        |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible              | (335.095)      |
| <b>Deuda financiera neta ajustada (miles)</b>                                 | <b>237.899</b> |

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 y no corrientes.

Coherencia: el criterio utilizado para calcular la Deuda financiera Neta es el mismo que el año anterior ajustada por lo comentado en el punto de “comparativa”.

#### **Loan to Value (LTV)**

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

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

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

|   | 31-dic-24      |
|---|----------------|
| Deuda financiera neta (miles)           | <b>242.384</b> |
| Valor de mercado de los activos (miles) | 1.465.036      |
| <b>LTV</b>                              | <b>16,5%</b>   |

#### **Loan to Value adjusted (LTV adjusted)**

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

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

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

|   |                |
|---|----------------|
|   | 31-dic-24      |
| Deuda financiera neta ajustada (miles)  | <b>237.899</b> |
| Valor de mercado de los activos (miles) | 1.465.036      |
| <b>LTV ajustado</b>                     | <b>16,2%</b>   |

#### **Loan to Cost (LTC)**

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias + Activos no corrientes para la venta + Inversiones inmobiliarias)

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

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

|   |                |
|---|----------------|
|   | 31-dic-24      |
| Deuda financiera neta (miles)               | <b>242.384</b> |
| Existencias (miles)                         | 935.655        |
| Activos no corrientes para la venta (miles) | -              |
| Inversiones inmobiliarias (miles)           | 131.743        |
| <b>LTC</b>                                  | <b>22,7%</b>   |

#### **Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)**

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

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

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

|   |                |
|---|----------------|
|   | 31-dic-24      |
| Deuda financiera neta (miles)               | <b>237.899</b> |
| Existencias (miles)                         | 935.655        |
| Activos no corrientes para la venta (miles) | -              |
| Inversiones inmobiliarias (miles)           | 131.743        |
| <b>LTC ajustado</b>                         | <b>22,3%</b>   |

## **11. Estado de información no financiera consolidado**

Formando parte de este informe de gestión consolidado, se ha incorporado también el Estado de Información No Financiera consolidado que incluye los requerimientos exigidos por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, en materia de información no financiera y diversidad.