

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

Los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**” o la “**Sociedad**”), reunidos en la sesión celebrada el 25 de febrero de 2025, y siguiendo lo dispuesto en el artículo 118 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en el artículo 8 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley del Mercado de Valores, declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad así como las consolidadas de la Sociedad con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración en su referida reunión de 25 de febrero de 2025 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Neinor y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 25 de febrero de 2025

D. Ricardo Martí Fluxá

Presidente del Consejo

D. Borja García-Egotxeaga Vergara

Consejero Delegado

D. Juan Pepa

Consejero

D. Aref H. Lahham

Consejero

D^a. Anna M. Birulés Bertran

Consejero

D. Van J. Stults

Consejero

D. Alfonso Rodés Vilà

Consejero

D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola

Consejero

D. Andreas Segal

Consejero

Neinor Homes, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2024, e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de la cartera de suelos "development"

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos clasificados como "development", distribuida por todo el territorio nacional, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2024 asciende a 137 millones de euros.

La Sociedad periódicamente valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza estudios de terceros expertos ajenos a la entidad para determinar el valor de mercado de su cartera de suelos.

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Para la determinación del valor recuperable de los activos, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera de suelos "development".

En este sentido, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los valoradores contratados por la Sociedad, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría, para lo cual, con la colaboración de nuestros especialistas internos en valoración hemos analizado los procedimientos y metodología de valoración utilizada por dichos expertos. A estos efectos, se ha realizado una valoración masiva automática de la cartera de suelos "development" disponibles en la cartera de la sociedad al cierre del ejercicio anterior, tomando en consideración distintas variables macro y microeconómicas que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración, así como una valoración individualizada independiente acorde a RICS para una muestra de activos, en bases selectivas, con el objetivo de verificar esta valoración masiva. Asimismo, para una muestra en bases selectivas de la cartera de suelos, hemos revisado que los inputs técnicos utilizados por la Dirección de la Sociedad y por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación con estos aspectos, que se incluyen en las notas 4.5 y 9 de las cuentas anuales adjuntas.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Neinor Homes, S.A. del ejercicio 2024 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2024 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y estas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 25 de febrero de 2025.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de abril de 2024 nos nombró como auditores de la Sociedad por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015; y por tanto, desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, año en que la Sociedad se convirtió en una Entidad de Interés Público.

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Alicia Izaga

Inscrito en el R.O.A.C. nº 17477

25 de febrero de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 03/25/01202

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

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

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

NEINOR HOMES, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2024	31.12.2023 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2024	31.12.2023 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		1.250.153.739	1.131.970.163	PATRIMONIO NETO		522.137.238	719.227.535
Inmovilizado intangible	5	1.018.941	884.981	FONDOS PROPIOS-	10	521.916.287	718.541.776
Inmovilizado material	6	774.593	804.983	Capital		478.300.631	655.226.884
Inversiones inmobiliarias	7	-	-	Prima de emisión		63.446	63.446
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	8	1.180.994.648	1.041.333.847	Reservas		75.061.181	72.772.369
Instrumentos de patrimonio	8.1	1.176.619.145	1.036.587.202	Otras reservas		2.243.385	3.749.853
Créditos a empresas del Grupo	8.2 y 13.4	4.375.503	4.746.645	(Acciones propias)		(5.420.889)	(4.647.418)
Inversiones financieras a largo plazo	8.4	2.808.928	23.155.777	Resultado de ejercicios anteriores		(9.231.105)	-
Instrumentos de patrimonio		520.149	520.149	Otras aportaciones de socios	3	607.747	607.747
Créditos a empresas		2.207.087	11.601.252	Resultado del ejercicio		(19.708.109)	(9.231.105)
Derivados		-	10.953.008	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		220.951	685.759
Otros activos financieros		81.692	81.368	Operaciones de cobertura		220.951	685.759
Activos por impuesto diferido	15.5	64.556.629	65.790.575				
				PASIVO NO CORRIENTE		322.419.171	147.905.890
ACTIVO CORRIENTE		574.825.216	580.299.693	Provisiones a largo plazo		412.960	912.961
Existencias	9	137.113.287	126.997.060	Deudas a largo plazo	12	318.953.259	138.926.666
Terrenos y solares		90.411.001	78.164.456	Otros pasivos financieros		318.953.259	-
Promociones en curso y edificios terminados		46.640.173	48.770.491	Deudas con entidades de crédito		-	138.926.666
Anticipos a proveedores		62.113	62.113	Pasivos por impuesto diferido		3.052.952	1.781.231
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		42.080.537	56.312.963	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	13.1	-	6.285.032
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7.386.796	7.159.479	PASIVO CORRIENTE		980.422.546	845.136.431
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	13.4	33.022.118	47.868.596	Provisiones a corto plazo	11	4.605.591	4.565.449
Activos por impuesto corriente	15.2	1.412.926	1.090.790	Deudas a corto plazo	12	92.673.190	47.430.518
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15.2	258.697	194.098	Deudas con entidades de crédito		26.876.975	42.520.446
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	8.3	109.954.181	300.578.660	Otros pasivos financieros	10.1	65.796.215	4.910.072
Créditos a empresas del Grupo y asociadas		104.272.577	266.155.185	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	13.2	824.859.731	746.246.470
Otros activos financieros		5.681.604	34.423.475	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		58.284.034	46.893.994
Inversiones financieras a corto plazo	8.4	3.081.814	433.178	Proveedores		11.338.209	5.465.859
Derivados		2.633.211	-	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	13.4	20.003.470	20.137.038
Otros activos financieros		448.603	433.178	Acreedores varios		875.076	1.119.746
Effectivo y otros activos líquidos equivalentes		282.595.397	95.977.832	Personal		7.735.652	6.737.550
Tesorería		282.595.397	95.977.832	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	8.919.439	7.701.579
				Anticipos de clientes		9.419.188	5.732.222
TOTAL ACTIVO		1.824.978.955	1.712.269.856	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.824.978.955	1.712.269.856

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	89.400.429	47.555.998
Variación de existencias		(2.130.318)	15.606.128
Aprovisionamientos		(38.559.413)	(18.269.748)
Otros ingresos de explotación		2.212.109	1.583.366
Gastos de personal	16.2 y 10.4	(17.939.152)	(16.063.476)
Otros gastos de explotación		(23.525.978)	(20.504.963)
a) Servicios exteriores	16.3	(20.829.539)	(21.315.754)
b) Tributos		(2.174.194)	(2.501.261)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(522.245)	3.312.052
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(601.897)	(576.711)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		3.719	(36.622)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.859.499	9.293.972
Ingresos financieros		12.337.429	9.593.311
De créditos con empresas del Grupo y asociadas		3.281.257	4.531.774
De dividendos recibidos de empresas del Grupo y asociadas	8.1 y 13.4	5.041.000	-
De terceros		4.015.172	5.061.537
Gastos financieros		(30.339.842)	(31.123.948)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(13.941.191)	(11.033.292)
Por deudas con terceros		(17.605.023)	(21.115.004)
Por actualización de provisiones		(117.440)	(112.843)
Incorporación a existencias de gastos financieros		1.323.812	1.137.191
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.781.187	1.705.581
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8.3	(16.590.803)	(1.332.381)
RESULTADO FINANCIERO		(32.812.029)	(21.157.437)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(23.952.530)	(11.863.465)
Impuestos sobre beneficios	15	4.244.421	2.632.360
RESULTADO DEL EJERCICIO		(19.708.109)	(9.231.105)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas de la Memoria	31.12.2024	31.12.2023 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(19.708.109)	(9.231.105)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 8.4)		(611.589)	(3.925.675)
- Efecto impositivo		146.781	942.162
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(464.808)	(2.983.513)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(20.172.917)	(12.214.618)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Otras Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Saldo inicial al 1 de enero de 2023 (*)	736.775.381	63.446	77.358.089	(57.993.794)	6.342.686	607.747	-	846.750	3.689.272	767.669.577
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(9.231.105)	(2.983.513)	(12.214.618)
Distribución de dividendos (Nota 10.1 y 10.5)	(81.548.497)	-	(4.775.853)	51.324.350	-	-	-	-	-	(35.000.000)
Distribución resultado del ejercicio	-	-	846.750	-	-	-	-	(846.750)	-	-
Liquidación del plan de incentivos (Nota 10.3)	-	-	-	1.358.783	(2.592.833)	-	-	-	-	(1.234.050)
Operaciones con acciones propias (Nota 10.3)	-	-	(656.617)	663.243	-	-	-	-	-	6.626
Saldo final al 31 de diciembre de 2023 (*)	655.226.884	63.446	72.772.369	(4.647.418)	3.749.853	607.747	-	(9.231.105)	685.759	719.227.535
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(19.708.109)	(464.808)	(20.172.917)
Distribución de dividendos (Nota 10.1 y 10.5)	(176.926.253)	-	-	-	636.000	-	-	-	-	(176.290.253)
Distribución resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(9.231.105)	9.231.105	-	-
Liquidación del plan de incentivos (Nota 10.3)	-	-	-	(1.507.000)	873.000	-	-	-	-	(634.000)
Operaciones con acciones propias (Nota 10.3)	-	-	2.288.812	733.529	(3.015.468)	-	-	-	-	6.879
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	478.300.631	63.446	75.061.181	(5.420.889)	2.249.385	607.747	(9.231.105)	(19.708.109)	220.951	522.137.238

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

NEINOR HOMES, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(9.521.220)	(24.540.183)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(23.952.530)	(11.863.465)
Ajustes al resultado:		26.170.930	23.733.631
- Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	601.897	576.711
- Variación de provisiones	11	(1.213.522)	(2.715.138)
- Correcciones valorativas por deterioro de clientes		522.245	-
- Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		(3.719)	36.622
- Deterioro de existencias		-	528.000
- Ingresos financieros		(12.337.429)	(9.593.311)
- Ingresos por dividendos	8.1 y 13.4	(5.041.000)	-
- Gastos financieros		30.339.842	31.124.309
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.781.187)	(1.705.943)
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	16.590.803	1.332.381
- Plan de incentivos	10.3	(1.507.000)	4.150.000
Cambios en el capital corriente		4.902.984	(18.520.372)
- Existencias		(6.011.322)	(18.699.686)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		5.501.005	(2.414.288)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		5.413.301	3.133.155
- Otros activos y pasivos no corrientes		-	(539.553)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(16.642.604)	(17.889.977)
- Pagos de intereses		(27.102.489)	(23.328.721)
- Cobros de intereses		(1.837.857)	4.999.254
- Cobros por dividendos	8.1	13.000.000	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	15.4	(702.258)	439.490
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		47.293.941	59.885.444
Pagos por inversiones		(258.537.869)	(206.164.297)
- Empresas del Grupo y asociadas	8	(257.832.388)	(199.233.294)
- Inmovilizado intangible	5	(583.814)	(363.271)
- Inmovilizado material	6	(121.667)	(298.388)
- Otros activos financieros		-	(6.269.344)
Cobros por desinversiones		305.831.810	266.049.741
- Empresas del Grupo y asociadas	8	304.150.371	249.433.067
- Inmovilizado material		3.733	1.499
- Inversiones inmobiliarias		-	385.000
- Otros activos financieros		1.677.706	16.230.175
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		148.844.844	(55.433.280)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(113.186.380)	(36.407.272)
- Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto		878.620	(1.407.272)
- Pago de dividendos	10.1	(114.065.000)	(35.000.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		262.031.224	(19.026.008)
- Emisión de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	12	420.345.568	195.894.815
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	12	(237.364.573)	(353.044.498)
- Intereses cobrados incluidas liquidaciones por derivados financieros	8.4	6.722.000	-
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	13	78.613.261	737.070.254
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	13	(6.285.032)	(598.421.579)
- Planes de incentivos		-	(525.000)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		186.617.565	(20.088.019)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		95.977.832	116.065.851
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		282.595.397	95.977.832

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Neinor Homes, S.A.

Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2024

1. Objeto Social

Neinor Homes, S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su posterior admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos, es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Con fecha 11 de octubre de 2023, el Consejo de Administración ha aprobado el cambio de su domicilio social de la Calle Ercilla 24, Bilbao (Bizkaia) a la Calle Henao 20, Bilbao (Bizkaia). La Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página “web”: www.neinorhomes.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

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

Con fecha 29 de marzo de 2017 se produjo la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Neinor Homes S.A. forma parte del Ibex Small Cap desde el 13 diciembre de 2022, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas de pequeña capitalización más importantes después del IBEX Medium Cap. Desde septiembre de 2024, forma asimismo parte del Ibex ESG.

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

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

2. Bases de presentación

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- (1) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- (2) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- (3) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- (4) Las normas de obligado cumplimiento relativas al Formato Electrónico Único Europeo.
- (5) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que les resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobadas con fecha 17 de abril de 2024.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- El valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad (Nota 9): la Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2024 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Nota 4.5.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 9).
- La evaluación del valor recuperable de sus inversiones financieras en sociedades participadas (Nota 8).
- El importe de determinadas provisiones y en general, en la determinación de la probabilidad y cuantificación asociada a activos y pasivos contingentes (Nota 11).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 15).
- La valoración de las obligaciones a largo plazo por planes de incentivo con el personal (Nota 17.2)
- El cumplimiento de covenants de determinada financiación recibida (Nota 12.1).
- La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 8).
- El gasto por Impuesto sobre Sociedades, considerando que la Sociedad es cabecera del Grupo Foral regulado de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2024 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales y, en concreto, en la valoración de las inversiones financieras de la Sociedad.

2.5 Comparación de la información y corrección de errores

La información comparativa del ejercicio 2023 se ha adaptado para facilitar su comparabilidad, presentándose el importe de 1.137 miles de euros correspondientes al mayor deterioro registrado de una sociedad participada, inicialmente presentado en el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros", como "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023, sin que ello altere el resultado financiero.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.7 Cuentas anuales consolidadas

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 del Grupo fueron formuladas con fecha 21 de febrero de 2024 por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 se formulan el 25 de febrero de 2005 en los mismos términos, esperándose su aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

La estructura patrimonial y financiera de la sociedad, y en concreto su fondo de maniobra negativo (véase nota 14) debe interpretarse en el contexto del Grupo Neinor Homes, del cual es sociedad de cabecera, manteniendo entre otras, relaciones financieras deudoras y principalmente acreedoras con sus participadas, recibiendo servicios y asimismo prestando servicios de gestión corporativos, respectivamente, de/ a las distintas sociedades que conforman el grupo, siendo el efecto de la consolidación significativo con respecto a las cuentas anuales individuales adjuntas.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Concepto	Euros
Resultado del ejercicio	
Aplicación-	(19.708.109)
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(19.708.109)

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

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

Según se indica en la Nota 10, la sociedad 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 registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, detallando aquellas políticas específicas de la actividad de la sociedad y consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material e intangible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiere.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos mismos. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación de inmovilizado a inversiones inmobiliarias. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento o existencia de un plan de comercialización aprobado sobre el mismo en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias o bien por el comienzo de un desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, en cuyo caso se transferiría de inversiones inmobiliarias a existencias. Cuando la Sociedad decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación, salvo que cumpla los requisitos para su consideración como activos no corrientes mantenidos para la venta. Por otro lado, si se decidiera un desarrollo inmobiliario para su posterior explotación vía arrendamiento, el activo permanecería así clasificado como inversión inmobiliaria durante el citado desarrollo.

La Sociedad amortiza dichos activos, siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje Anual
Construcciones	2%

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a calcular el valor recuperable de dichos activos con base a la descrito en la Nota 4.3, no difiriendo significativamente el valor de mercado de dichos activos de sus valores netos contables.

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

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

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

Los criterios empleados en la valoración para los inmuebles aún no alquilados son los explicados en la Nota 4.5 para las existencias. Por su parte, en caso de activos inmobiliarios clasificados en inversiones inmobiliarias, la Sociedad emplea un criterio mixto. Al estar ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el yield empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos. Las valoraciones de estos activos inmobiliarios son realizadas por un experto independiente.

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Clasificación

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
2. Activos financieros a valor razonable con cambios en 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.
3. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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

Valoración inicial

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

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

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

Asimismo, las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo incorporadas a la Sociedad en virtud de las aportaciones realizadas en el contexto de la operación descrita en la Nota 1 se registraron inicialmente por el valor asignado a las mismas en las correspondientes escrituras de aportación, el cual coincidía con el valor neto contable por el que estas inversiones se encontraban registradas en los registros contables de las sociedades aportantes, atendiendo al principio de coste de adquisición o valor neto de realización, el menor (Nota 8).

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual en uso de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes, netas de efecto fiscal, en la fecha de la valoración, puestas de manifiesto en la valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades participadas (Nota 8). El valor recuperable de los activos inmobiliarios se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.) o bien en base a estudios internos. En dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método de descuento de flujos de caja o residual dinámico para los activos inmobiliarios propiedad de sus participadas, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

En este sentido, tal y como se indica en la Nota 8, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de distintas sociedades. Dado que las sociedades en las que participa están dedicadas a su vez al desarrollo de actividades inmobiliarias, la determinación, en su caso, de las plusvalías o minusvalías tácitas se ha realizado en base a estudios externos o internos para cada una de las participaciones.

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

Cuando se produce una reducción de capital con devolución de aportaciones, independientemente de si se reduce el valor nominal de las participaciones o se amortiza parte de ellas, se contabiliza como una desinversión al entenderse que se produce una recuperación del coste de la inversión efectuada total o parcialmente. A los efectos de determinar el coste de las acciones afecto por la reducción de capital, se aplica

a la inversión la misma proporción que represente la reducción de fondos propios respecto al valor teórico contable de la participación antes de la reducción corregido por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el momento de la operación de reducción de capital.

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

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

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

Pasivos financieros y patrimonio neto

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

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

En el caso de deuda financiera sujeta a covenants, la Sociedad clasifica como pasivo corriente la deuda en caso de ruptura de los mismos antes del cierre o cuando es probable que se rompa el covenant en el corto plazo, aun cuando se obtenga el waiver antes de la formulación de cuentas. Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

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

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 patrimonio

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

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

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

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.

Instrumentos de cobertura

La Sociedad 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 la Sociedad contrató dos instrumentos financieros de cobertura, los cuales fueron objeto de modificación durante el ejercicio 2023 (Nota 8.4). Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad 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.

La Sociedad 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 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 (Nota 12.2), 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 de la Sociedad, que ha adoptado dicha política de clasificación.

4.5 Existencias

La actividad de la Sociedad se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (Nota 1) a partir de suelo finalista (el Grupo desarrolla la cadena de valor del suelo), distinguiéndose los resultados generados por aquéllos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria (incluidos bajo el capítulo “Development”) de aquéllos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo “Legacy”).

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevé consumir en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad considera que sus existencias no cumplen los requisitos 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 (Nota 4.7), 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 del ejercicio en que se incurren. El importe activado de gastos financieros en 2024, que considera las operaciones de cobertura de tipos de interés existentes en relación a los préstamos promotores, ha ascendido 1.324 miles de euros (1.137 miles de euros

en 2023) y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias incrementando el resultado financiero, correspondiendo en su totalidad a gastos asociados a promociones en curso (Notas 4.7 y 9).

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

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

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

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 2.4 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los 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 empleada en las valoraciones de los ejercicios 2024 y 2023 (Nota 9):

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

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

4.6 Provisiones y contingencias

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus

consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

4.7 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones 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 8.4).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha capitalizado 1.324 miles de euros de intereses financieros en existencias (1.137 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Notas 4.5 y 9).

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

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.9 Transacciones con vinculadas

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

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

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se produzca en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes. 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 (Nota 12).

4.11 Impuesto sobre beneficios

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

Por otra parte, con fecha 13 de diciembre de 2017, las sociedades dependientes Rental Homes Propco, S.L.U. (anteriormente Promociones Neinor 1, S.L.U.), Neinor Rental Opco, S.L.U. (anteriormente Promociones Neinor 2, S.L.U.), Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. (anteriormente Promociones Neinor 4, S.L.U.) y Promociones Neinor 5, S.L.U., adoptaron la decisión de trasladar su domicilio social fuera del Territorio Histórico de Bizkaia, lo cual supuso también el traslado de su domicilio fiscal, puesto que la gestión administrativa y la gestión del negocio pasaron a estar centralizadas en su domicilio social y, consecuentemente, su salida del grupo de consolidación fiscal.

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

forman el grupo fiscal, se registra un crédito y débito recíproco entre la sociedad a la que corresponde y las sociedades que las compensan y/o aplican (Nota 15).

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

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

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

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

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

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

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

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se 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.

Adicionalmente, la Sociedad presta servicios de coordinación y asesoramiento a sus sociedades participadas (Nota 13).

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue 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 estos 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.

La Sociedad 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 la normativa contable aplicable, 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 del periodo.

La Sociedad 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 la Sociedad 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.

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 1.057 miles de euros (263 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) registrado bajo el epígrafe “Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los socios a recibir el pago han sido establecidos. En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles como dividendos se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en la Sociedad, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad participada por ésta, haya generado beneficios por un importe superior a las reservas que se distribuyen como dividendo. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la sociedad que recibe el dividendo.

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

4.13 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.14 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad 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. La Sociedad reconoce estas prestaciones en la primera de las siguientes fechas: (a) cuando la Sociedad ya no puede retirar la oferta de dichas indemnizaciones; o (b) cuando la entidad reconozca los costes de una reestructuración 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. La Sociedad registra una provisión de reestructuración al cierre del ejercicio en sus cuentas anuales si se cumple que existe un plan formal detallado (que incluye la identificación de las 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 (Nota 19).

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha registrado un gasto por indemnizaciones por importe de 160 miles de euros (Nota 16.2), no habiéndose registrado ninguna provisión a dicha fecha (a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tampoco tenía provisiones registradas por indemnizaciones).

4.15 Remuneración de la Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 17.2) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

4.16 Planes de incentivos

En abril de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó un Plan de incentivos pagadero en acciones, cuyo coste se estimó que oscilara en un rango máximo entre 8 y 12 millones de euros, cuyo devengo se extendería hasta el 31 de diciembre de 2022 y cuyos beneficiarios eran consejeros que tengan 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 son, al 50% cada una, el EBITDA y el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como la evolución de la inversión en acciones de Neinor Homes, S.A., estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devenga el incentivo, así como una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por un periodo de 1 año para los consejeros que tengan funciones ejecutivas, estando el incentivo sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias, siendo asimismo necesario el requisito de permanencia para tener derecho al mencionado incentivo. El número de acciones a entregar vendrá determinado por el cociente entre el valor asignado al Plan a cada individuo y la cotización de la acción en un determinado número de días hábiles previos al inicio y el fin del período de medición del Plan. 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. Con relación a este plan de incentivos, se espera que se produzca el pago del importe restante, que asciende a 2.889 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan. 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 17.2) 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, la Sociedad aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de 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 (4.150 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) con abono al epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Personal” del pasivo corriente del balance de situación adjunto. 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.

4.17 Estado de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, 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, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, 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 17.2), las ampliaciones de capital con prima por compensación de créditos (Nota 8), la devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital aprobada el 18 de diciembre de 2024 y pagadera el 24 de enero de 2025 (Nota 10.1), así como las subrogaciones de los préstamos promotores (Nota 12).

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros				
	31.12.2023	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.2024
Coste-					
Marcas y otros	14.394	94	-	-	14.488
Aplicaciones informáticas	4.987.198	583.720	(14)	-	5.570.905
Total coste	5.001.592	583.814	(14)	-	5.585.393
Amortización acumulada-					
Marcas y otros	(1.149)	(1.444)	-	-	(2.593)
Aplicaciones informáticas	(4.115.462)	(448.396)	-	-	(4.563.859)
Total amortización acumulada	(4.116.611)	(449.840)	-	-	(4.566.452)
Total, neto	884.981	133.974	(14)	-	1.018.941

Ejercicio 2023

	Euros				
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	Traspasos	31.12.2023
Coste-					
Marcas y otros	13.200	1.194	-	-	14.394
Aplicaciones informáticas	4.272.069	362.077	(24.919)	377.971	4.987.198
Total coste	4.285.269	363.271	(24.919)	377.971	5.001.592
Amortización acumulada-					
Marcas y otros	-	(1.149)	-	-	(1.149)
Aplicaciones informáticas	(3.302.874)	(459.536)	24.919	(377.971)	(4.115.462)
Total amortización acumulada	(3.302.874)	(460.685)	24.919	(377.971)	(4.116.611)
Total, neto	982.395	(97.414)	-	-	884.981

Las principales adiciones del ejercicio 2024 y 2023 se corresponden con el desarrollo de aplicaciones informáticas de gestión empleadas 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 importe de 3.681 miles de euros (3.225 miles de euros totalmente amortizados a cierre de 31 de diciembre de 2023).

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros			
	31.12.2023	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	31.12.2024
Coste-				
Terrenos	214.600	-	-	214.600
Construcciones	168.112	-	-	168.112
Instalaciones técnicas y mobiliario	669.211	94.894		764.105
Equipos para procesos de información	612.359	26.773	(839)	638.293
Elementos de transporte	59.792		(21.098)	38.694
Otro inmovilizado material	59.855			59.855
Total coste	1.783.929	121.667	(21.937)	1.883.659
Amortización acumulada-				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	(57.951)	(6.726)	-	(64.677)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(336.444)	(88.285)	-	(424.729)
Equipos para procesos de información	(485.710)	(50.964)	839	(535.835)
Elementos de transporte	(56.567)	(3.225)	21.098	(38.694)
Otro inmovilizado material	(42.274)	(2.857)	-	(45.131)
Total amortización acumulada	(978.946)	(152.057)	21.937	(1.109.066)
Total, neto	804.983	(30.390)	-	774.593

Ejercicio 2023

	Euros			
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Aplicaciones	31.12.2023
Coste-				
Terrenos	214.600	-	-	214.600
Construcciones	168.112	-	-	168.112
Instalaciones técnicas y mobiliario	435.286	237.396	(3.471)	669.211
Equipos para procesos de información	552.248	60.992	(881)	612.359
Elementos de transporte	59.792	-	-	59.792
Otro inmovilizado material	59.855	-	-	59.855
Total coste	1.489.893	298.388	(4.352)	1.783.929
Amortización acumulada-				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	(51.226)	(6.725)	-	(57.951)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(295.227)	(41.293)	76	(336.444)
Equipos para procesos de información	(430.080)	(56.511)	881	(485.710)
Elementos de transporte	(48.828)	(7.739)	-	(56.567)
Otro inmovilizado material	(38.577)	(3.697)	-	(42.274)
Total amortización acumulada	(863.938)	(115.965)	957	(978.946)
Total, neto	625.955	182.423	(3.395)	804.983

Las principales adiciones de los ejercicios 2024 y 2023 se corresponden con adquisiciones de equipos informáticos y las instalaciones de las Neinor Stores para la comercialización de la promoción Bayside Homes.

Es política de la Sociedad 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 687 miles de euros (613 miles de euros totalmente amortizados a cierre de 31 de diciembre de 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.

7. Inversiones inmobiliarias

No ha habido movimiento durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en las diferentes cuentas de este epígrafe.

Ejercicio 2024

	Euros				
	31.12.2023	Altas/ (Dotaciones)	Retiros/ (Aplicaciones)	Traspasos a existencias (Nota 9)	31.12.2024
Coste-					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total coste	-	-	-	-	-
Amortización acumulada-					
Construcciones	-	-	-	-	-
Total amortización acumulada	-	-	-	-	-
Deterioro acumulado-					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro acumulado	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-

Ejercicio 2023

	Euros				
	31.12.2022	Altas/ (Dotaciones)	Retiros/ (Aplicaciones)	Trasposos a existencias (Nota 9)	31.12.2023
Coste-					
Terrenos y bienes naturales	413.899	-	(413.899)	-	-
Construcciones	6.000	-	(6.000)	-	-
Total coste	419.899	-	(419.899)	-	-
Amortización acumulada-					
Construcciones	(112)	(61)	173	-	-
Total amortización acumulada	(112)	(61)	173	-	-
Deterioro acumulado-					
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro acumulado	-	-	-	-	-
Total	419.787	(61)	(419.726)	-	-

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no poseía compromisos en firme de compra ni estaba desarrollando ninguna promoción con el objetivo de su explotación como inversiones inmobiliarias.

8. Activos financieros**8.1 Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo**

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Saldo a 31.12.2023	Adiciones/ (Bajas)	Saldo a 31.12.2024
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.037.629.277	156.354.385	1.193.983.662
Deterioro participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(1.042.075)	(16.322.442)	(17.364.517)
Total	1.036.587.202	140.031.943	1.176.619.145

Ejercicio 2023

	Euros		
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones/ (Bajas)	Saldo a 31.12.2023
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	981.327.918	56.301.359	1.037.629.277
Deterioro participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	(1.000)	(1.041.075)	(1.042.075)
Total	981.326.918	55.260.284	1.036.587.202

Las principales variaciones en las inversiones en empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2024 se indica a continuación:

- La Sociedad 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 la Sociedad 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.
- Con fecha 10 de julio de 2024, la Sociedad 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.
- 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 la Sociedad que suscribe un incremento de capital dinerario por importe de 1.398 miles de euros, 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 la Sociedad. 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 la Sociedad que adquiere el 10% de la citada sociedad por importe de 31,6 millones de euros, 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 la

Sociedad 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. Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2024, la Junta General y extraordinaria de Promociones Habitat, S.A. aprueba el reparto de un dividendo por importe de 130.000 miles de euros, de los cuales, la Sociedad ha cobrado en el ejercicio 2024 la parte correspondiente a su participación en el capital social de la participada que asciende a 13.000 miles de euros. Del mencionado importe, 5.041 miles de euros se han registrado en la partida “Ingresos financieros - De dividendos recibidos de empresas del Grupo y asociadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 13.4) por corresponderse con beneficios generados después de la fecha de adquisición, mientras que el importe restante que asciende a 7.959 miles de euros se ha registrado con abono al coste de la inversión de la participada.

- El 10 de diciembre de 2024 se adquiere por importe de 3 miles de 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.
- Con fecha 10 de diciembre de 2024 la Sociedad acuerda realizar una aportación de fondos a la sociedad del Grupo Rental Homes Propco, S.L.U. por importe de 30.320 miles de euros con el objeto de dicha sociedad pueda atender a las necesidades de tesorería.
- Con fecha 12 de diciembre de 2024, la Sociedad ha suscrito una ampliación de capital con prima de emisión por un importe total de 98 millones de euros aproximadamente en Neinor Península, S.L., mediante compensación de créditos que el Socio Único ostentaba frente a la sociedad participada.
- Con fecha 18 de diciembre de 2024, en línea con lo previsto en el plan estratégico del Grupo para el período 2023-2027, la Sociedad ha formalizado un acuerdo con Ameris Capital para desarrollar, a través de Harmony Holding Iberia, S.L. una joint venture adquirida en el ejercicio 2024 (Nota 8), promociones residenciales en España destinadas a build-to-sell, por las que la Sociedad dominante supervisará el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción.
- Asimismo, durante el ejercicio 2024 el Consejo de Administración ha aprobado distintas aportaciones de fondos a las sociedades asociadas Pegasus HoldCo, S.L. y JL Panoramic DV, S.L. por importes de 543 y 345 miles de euros, respectivamente, que se han desembolsado íntegramente durante el ejercicio 2024.

Por su parte, las variaciones del ejercicio 2023 fueron las siguientes:

- Durante el ejercicio 2023 se produjo la liquidación de la sociedad Quabit Bonaire, S.L.
- Con fecha 29 de junio de 2023, la Sociedad 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, la Sociedad 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 la Sociedad. 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 la Sociedad 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.

- Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad 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. A este respecto, la Sociedad adquirió el 10% de las participaciones del capital social de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. Si bien, la Sociedad 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, la Sociedad liderará la gestión del diseño del proyecto, licencia, comercialización y construcción tras la firma de un acuerdo de gestión.

Otras variaciones relevantes de ejercicios anteriores se indican a continuación:

- La Sociedad adquirió en el mes de septiembre del ejercicio 2020 una participación del 75% del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L. (empresa que fue disuelta durante el mes de noviembre de 2020 al haber sido objeto de fusión inversa por parte de la filial en la que se ostentaba la totalidad de las acciones, Renta Garantizada, S.A.), por un precio que incluyó un importe fijo de 3.297 miles de euros y un importe variable de 3 millones de euros (2.883 miles de euros a coste amortizado (Nota 12.2)), sujeto a la evolución operativa de Renta Garantizada, S.A., aplazándose este último al cierre del ejercicio 2023 o del ejercicio 2024 en función del cumplimiento anticipado o no de las condiciones fijadas. Durante el ejercicio 2024 se ha desembolsado la totalidad del importe variable. Asimismo, el acuerdo de compraventa incluyó asimismo la obligación por parte de la Sociedad de adquirir el capital social restante de los socios minoritarios (25%), siempre y cuando se produzcan determinados supuestos, los cuales no se han producido y, por lo tanto, no existe obligación de adquirir el mencionado importe restante.
- Como consecuencia de la combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A. llevada a cabo en el ejercicio 2021, la Sociedad adquirió participaciones en distintas sociedades por un importe de 52.164 miles de euros.
- Durante el mes de mayo de 2021 la Sociedad 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.

- Con fecha 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Península, S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas. Tanto Neinor Península, S.L.U. como las sociedades absorbidas eran sociedades íntegramente participadas, de forma directa o indirecta, por el mismo socio o accionista, esto es, Neinor Homes, S.A. La fusión se llevó a cabo mediante la absorción de las sociedades absorbidas por Neinor Península, S.L.U., con extinción, vía disolución sin liquidación, de las primeras y transmisión en bloque de todos sus patrimonios a la segunda, que adquirió, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. El objetivo último de la fusión era racionalizar la estructura societaria derivada de la combinación de negocios llevada a cabo durante el ejercicio 2021 con la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1). A este respecto, esta fusión supuso la pérdida de la participación de las sociedades dependientes de Quabit Inmobiliaria S.A., indirectamente participadas por Neinor Homes, S.A., al fusionarse la matriz de éstas con Neinor Península S.L.U., y ser extinguidas.
- Con fecha 23 de agosto de 2022, la sociedad Neinor Sur, S.A.U. se escindió de su matriz Neinor Península, S.L.U. en cumplimiento del Proyecto común de escisión parcial suscrito por los Administradores de Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U. con fecha 21 de junio de 2022 por el cual se preveía que Neinor Península, S.L.U. le transmitiese a la primera la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Neinor Sur, S.A.U. junto con el resto de elementos patrimoniales, principales y accesorios, vinculados a dichas acciones. Esto supuso el registro de una participación por importe de 344.860 miles de euros en la Sociedad, así como una reducción de la participación en Neinor Península, S.L.U. por importe de 321.184 miles de euros y un incremento en la partida de reservas por importe de 23.676 miles de euros.
- Adicionalmente, con fecha 11 de octubre de 2022, la Sociedad constituyó la sociedad Rental Homes Holdco, S.L., sociedad que se dedicará al arrendamiento por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como a la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

2024					
Sociedad	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros (Euros)		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.287.575	-	280.287.575
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	431.058.555	-	431.058.555
Neinor Sur, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	344.860.000	-	344.860.000
Rental Homes Propco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	83.675.305	(16.900.000)	66.775.305
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	981.803	-	981.803
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	3.000	-	3.000
Renta Garantizada, S.A.	Gestión, elaboración e intermediación en contratos, en especial, sobre bienes inmuebles	75%	5.854.116	-	5.854.116
Parque Las Cañas, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	60%	256.573	(256.573)	-
Quabit Comunidades, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	206.944	(206.944)	-
Quabit Construcción, S.A.	Construcción de obras e instalaciones por cuenta propia o ajena	82,95%	10.900.510	-	10.900.510
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	23	-	23
Nicrent Residencial, S.L.	Titularidad y gestión de las acciones de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.	50%	6.001.500	-	6.001.500
Programas de Actuación Baleares, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	1.000	(1.000)	-
Masía de Montesano, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	33,33%	593.515	-	593.515
Pegasus HoldCo, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10%	1.350.908	-	1.350.908
JL Panoramic DV, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10%	1.911.023	-	1.911.023
Harmony Holding Iberia, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	27%	141.777	-	141.777
Brick Oportunities 9, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	800.000	-	800.000
Waterton Invest, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	20%	1.398.296	-	1.398.296
Promociones Habitat, S.A.	Compra venta de activos inmobiliarios	10%	23.701.239	-	23.701.239
			1.193.983.662	(17.364.517)	1.176.619.145

2023					
Sociedad	Actividad	% de participación (directa)	Valor en libros (Euros)		
			Coste	Deterioro	Neto
Neinor Norte, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	280.287.575	-	280.287.575
Neinor Península, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	332.559.476	-	332.559.476
Neinor Sur, S.A.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	344.860.000	-	344.860.000
Rental Homes Propco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	52.749.324	-	52.749.324
Neinor Rental Opco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	981.803	-	981.803
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Alquiler de activos inmobiliarios	100%	3.000	-	3.000
Renta Garantizada, S.A.	Gestión, elaboración e intermediación en contratos, en especial, sobre bienes inmuebles	75%	5.854.117	-	5.854.117
Parque Las Cañas, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	60%	256.572	-	256.572
Quabit Comunidades, S.L.U.	Compra venta de activos inmobiliarios	100%	206.944	-	206.944
Quabit Construcción, S.A.	Construcción de obras e instalaciones por cuenta propia o ajena	82,95%	10.900.511	(1.041.075)	9.859.436
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	99%	9	-	9
Nicrent Residencial, S.L.	Titularidad y gestión de las acciones de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.	50%	6.001.500	-	6.001.500
Programas de Actuación Baleares, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	50%	1.000	(1.000)	-
Masía de Montesano, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	33,33%	593.515	-	593.515
Pegasus HoldCo, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10,00%	807.908	-	807.908
JL Panoramic DV, S.L.	Compra venta de activos inmobiliarios	10,00%	1.566.023	-	1.566.023
			1.037.629.277	(1.042.075)	1.036.587.202

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2024. Asimismo, en algunos casos las sociedades anteriores ostentan participaciones en otras sociedades.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarias realizadas por terceros (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A.), así como las valoraciones internas de los activos legacy realizadas en el ejercicio 2024, no se han puesto de manifiesto deterioros asociados a sus participaciones a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Las garantías asociadas a esta emisión de bonos descrita en la Nota 12 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.

De sus participadas, Promociones Hábitat, S.A. ha repartido un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2024 que se han reconocido parcialmente en la cuenta de resultados en la partida "Ingresos financieros de dividendos recibidos de empresas del Grupo y asociadas" y el resto como menor inversión en la participada, considerando su adquisición con fecha 20 de septiembre de 2024.

8.2 Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2024

	Saldo a 31.12.2023	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2024
Préstamos y créditos	4.575.950	1.308.599	(41.600)	5.842.949
Intereses devengados	170.695	1.175.286	(1.174.666)	171.315
Total	4.746.645	2.483.885	(1.216.266)	6.014.264

Ejercicio 2023

	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos	1.638.763	2.937.187	-	4.575.950
Intereses devengados	164.186	6.509	-	170.695
Total	1.802.949	2.943.696	-	4.746.645

8.3 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo corriente del balance de situación adjunto durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo a 31.12.2023	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2024
Préstamos y créditos por Cash-Pooling	136.303.079	185.368.350	(241.829.365)	79.842.064
Otros préstamos y créditos	126.570.406	11.487.584	(115.461.099)	22.596.891
Intereses devengados	3.355.599	6.274.346	(7.736.345)	1.893.600
Créditos por Impuesto de Sociedades (Nota 15.4) (*)	34.423.475	5.763.783	(34.505.654)	5.681.604
Deterioro	(73.899)	39.980	(26.059)	(59.978)
Total	300.578.660	208.934.043	(399.558.522)	109.954.181

(*) Por consolidación fiscal con Neinor Norte, S.L.U. y se corresponde con el saldo acumulado que incluye el generado en ejercicios anteriores.

Ejercicio 2023

	Euros			
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos por Cash-Pooling	221.952.359	136.303.079	(221.952.359)	136.303.079
Otros préstamos y créditos	137.700.476	16.442.795	(27.572.865)	126.570.406
Intereses devengados	1.753.127	3.355.599	(1.753.127)	3.355.599
Créditos por Impuesto de Sociedades (Nota 15.4) (*)	29.884.492	4.538.983	-	34.423.475
Deterioro	(46.954)	(26.945)	-	(73.899)
Total	391.243.500	160.613.511	(251.278.351)	300.578.660

(*) Por consolidación fiscal con Neinor Norte, S.L.U. y se corresponde con el saldo acumulado que incluye el generado en ejercicios anteriores.

El movimiento del ejercicio 2024 proviene principalmente de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y algunas de las compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, las sociedades participadas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad, que distribuye la deuda entre las filiales en función de las necesidades financieras de la actividad inmobiliaria; asimismo, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual (1,70% en el ejercicio 2023).

8.4 Activos financieros

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

	Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	520.149	-	520.149	-
Derivados	-	2.633.211	10.953.008	-
Imposiciones a plazo fijo	-	50.000	-	50.000
Créditos a empresas	2.207.087	340.442	11.601.252	340.442
Fianzas y depósitos constituidos	81.692	58.161	81.368	42.736
Total	2.808.928	3.081.814	23.155.777	433.178

La Sociedad 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, la Sociedad 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, la Sociedad modificó estos dos contratos. En el ejercicio 2024 y tras la emisión de bonos corporativos explicada en la Nota 12.2 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.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 4.4 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan abajo como cobertura. En concreto la Sociedad ha llevado a cabo un análisis sobre en qué medida los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo

del instrumento de cobertura compensarían 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 la Sociedad determina la existencia de la relación económica y la ratio de cobertura.

Las características de estos contratos derivados son las siguientes:

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Tipo	Miles de Euros				
				Valor Nocial	Vencimiento	Ineficacia registrada en Resultados (pérdida) /ingreso	Valor razonable Instrumento de Cobertura	
							Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	83.500.000	31/08/2026	122	699	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP de tipo de interés	Euribor	CAP de tipo variable	167.000.000	31/08/2027	329	1.934	-

Los citados instrumentos financieros han supuesto el devengo de un ingreso financiero por importe de 5.173 miles de euros, de los cuales un importe de 3.115 miles de euros ha sido refacturado a distintas sociedades del Grupo en virtud de los contratos espejo formalizados (Nota 13.1). Asimismo, en el ejercicio 2024 se han cobrado 6.722 miles de euros debido a las características de liquidación de los contratos.

Asimismo, la ineficacia de la cobertura se ha registrado en los resultados financieros y ha supuesto un ingreso por importe de 451 miles de euros registrado en el epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

9. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y la composición del mismo es la siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros				
	Saldo al 31.12.2023	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Trasposos	Saldo al 31.12.2024
Coste-					
Terrenos y solares	78.692.456	16.591.542	(4.344.997)	-	90.939.001
Promociones en curso	45.393.525	37.476.315	-	(47.625.643)	35.244.197
Edificios terminados	3.376.966	-	(39.606.633)	47.625.643	11.395.976
Total coste	127.462.947	54.067.857	(43.951.630)	-	137.579.174
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	(528.000)	-	-	-	(528.000)
Total provisión por deterioro	(528.000)	-	-	-	(528.000)
Anticipos a proveedores	62.113	-	-	-	62.113
Total neto	126.997.060	54.067.857	(43.951.630)	-	137.113.287

Ejercicio 2023

	Euros				
	Saldo al 31.12.2022	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo al 31.12.2023
Coste-					
Terrenos y solares	98.279.652	1.876.240	(2.638.212)	(18.825.224)	78.692.456
Promociones en curso	15.191.239	17.795.973	-	12.406.313	45.393.525
Edificios terminados	177.151	-	(3.408.971)	6.608.786	3.376.966
Total coste	113.648.042	19.672.213	(6.047.183)	189.875	127.462.947
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	-	(528.000)	-	-	(528.000)
Total provisión por deterioro	-	(528.000)	-	-	(528.000)
Anticipos a proveedores	557.910	-	(305.922)	(189.875)	62.113
Total neto	114.205.952	19.144.213	(6.353.105)	-	126.997.060

Las adiciones del ejercicio a 31 de diciembre de 2024 se corresponden con la compra de varios terrenos en Alovera (Guadalajara) y en Córdoba, fundamentalmente.

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores” del pasivo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2023 recogía un importe de 178 miles de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de suelos de ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 35 millones de euros (47 millones de euros al 31 de diciembre 2023) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por la Sociedad (Nota 12).

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 la Sociedad no mantenía compromisos de compra de suelos significativos.

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 9.419 y 5.732 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Anticipos de clientes” del pasivo corriente de los balances de situación al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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 de la Sociedad, asciende a 203 millones de euros aproximadamente (171 millones de euros si se considerase la valoración de los activos procedentes de la inversión en HMB).

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.5, 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 a la Sociedad. 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 con relación al actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%.

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

Hipótesis	Euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las valoraciones	(29.663)	28.578	8.560	(3.971)	33.216	(29.338)
Variación de valor neto contable (*)	(1.491)	321	47	(1.083)	528	(4.849)

(*) 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 Valuation Advisory adoptados por la Sociedad son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una mayor evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad de precios. No obstante, la Sociedad 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 las 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 3.971 miles de euros y 29.338 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 1.083 euros y 4.849 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios a la baja de un 1%/5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2023 sería una reducción de 9.821 miles de euros y 35.767 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros por importes de 3.166 miles de euros y 9.165 miles de euros, respectivamente).

10. Fondos Propios

10.1 Capital social

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 notaría de Bilbao D^a Raquel Ruiz Torres, con el número 234 de su protocolo) de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hace una prima de emisión total de

39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 10 de mayo de 2021 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia la escritura pública de reducción de capital social en la cuantía de 46.156.080 euros, mediante la amortización de 4.615.608 acciones propias ostentadas por la Sociedad. La reducción de capital fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. Asimismo, y como consecuencia de la fusión y conforme al régimen y procedimiento de canje derivado de la misma (Nota 1), con fecha 24 de mayo de 2021 la Sociedad amplió su capital social en un importe de 55.992.160 euros a través de la emisión de 5.599.216 acciones de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 1.455.796 euros.

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, la Sociedad 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 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, que figura pendiente de pago en el pasivo corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2024 (Nota 12.2).

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 indirecto	Total importe capital (miles de euros)	% Participación inscrito indirecto	Total importe capital (miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	29,52	141.194	29,52	193.423
Stoneshield Holding, s.à 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 (<3%)	30,92	147.891	30,92	202.596
Total	100,00	478.302	100,00	655.227

10.2 Aportaciones de socios

En los ejercicios 2024 y 2023 no se ha registrado en este apartado ningún devengo de la retribución variable de los planes de incentivos descritos en la Nota 4.16.

10.3 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 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 firmó un contrato de liquidez con Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V., S.A.

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 asciende a 380.854 (473.900 títulos a 31 de diciembre de 2023). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 14,23 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 4.16). 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.

10.4 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.

10.5 Distribución de dividendos

La estrategia del grupo pasa por la devolución de aportaciones a sus accionistas según se ha indicado en el apartado 10.1.

11. 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	Euros		
	Para impuestos (Nota 16.3)	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	79.592	4.485.857	4.565.449
Dotaciones / (reversiones) netas	(40.927)	(1.172.595)	(1.213.522)
Aplicaciones	472.215	781.449	1.253.664
Saldo al 31 de diciembre de 2024	510.880	4.094.711	4.605.591

A 31 de diciembre de 2023

Descripción	Euros		
	Para impuestos (Nota 16.3)	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	16.117	8.702.126	8.718.243
Dotaciones / (reversiones) netas	493.884	(3.207.811)	(2.713.927)
Aplicaciones	(430.409)	(1.008.458)	(1.438.867)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	79.592	4.485.857	4.565.449

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 la Sociedad y por el importe necesario para liquidar el pasivo. A la fecha de formulación de cuentas existen reclamaciones relacionadas con su actividad por importe de 5 millones de euros. Asimismo, dentro de este capítulo, también

se recogen provisiones por contingencias legales por un importe de 1.052.838 euros a 31 de diciembre de 2024 (1.077.884 euros a 31 de diciembre de 2023).

La Sociedad evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, probables o ciertas, cuyo pago no es totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que se depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. A 31 de diciembre de 2024, existen contingencias por importe de 3,5 millones de euros por demandas contra la sociedad, para las que los Administradores de la Sociedad, en base a la evaluación realizada por sus asesores internos y externos han calificado su probabilidad de posible, por lo que no se ha considerado necesario el registro de provisiones en su cobertura.

12. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

12.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de estos epígrafes del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo-		
Préstamos hipotecarios (*)	-	138.926.666
Total a largo plazo	-	138.926.666
Deudas con entidades de crédito a corto plazo-		
Préstamos hipotecarios (*)	26.576.182	40.416.006
Deuda por intereses	300.793	2.104.440
Total a corto plazo	26.876.975	42.520.446

(*) Los préstamos hipotecarios se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deuda por importe de 607 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (358 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024, el principal préstamo hipotecario dispuesto por la Sociedad se corresponde con la financiación otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "SAREB") cuyo coste amortizado asciende a 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
Total	23.872

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha contratado 3 nuevos préstamos hipotecarios y novaciones de los ya existentes con un límite de 48.804 miles de euros, de los que se ha dispuesto un importe de 16.594 miles de euros.

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.

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 12.2, la Sociedad 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 de la Sociedad el pago anticipado de 35 millones de euros en el primer semestre de 2024, la Sociedad 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 la Sociedad 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 12.2.

Finalmente, en noviembre de 2024, la Sociedad 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.

Líneas de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 la Sociedad 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.

12.2 Obligaciones y otros valores negociables y Otros pasivos financieros

Obligaciones y otros valores negociables-

Con fecha 12 de abril de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la emisión de bonos senior garantizados con vencimiento en 2026 (si bien 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 supusieron 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 del ejercicio 2023.

En noviembre de 2024, la Sociedad 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 12.3). 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%.

En relación al saldo registrado por este 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, de los cuales 6.047 miles de euros se encuentran registrados en el pasivo no corriente del balance de situación, estando el resto a registrados a corto plazo en el epígrafe "Otros pasivos financieros". 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 adjunto.

Otros pasivos financieros-

A 31 de diciembre de 2024 se encuentra registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del balance de situación un importe de 62.224 miles de euros procedentes del reparto de dividendo por devolución de aportaciones a los accionistas (Nota 10.1).

Adicionalmente, en el ejercicio 2024 se ha pagado la totalidad del importe variable pendiente de pago por la adquisición del 75% de las participaciones del capital social de Renta Garantizada, S.A, cuyo importe ha ascendido a 2.883 miles de euros en 2023 (Nota 8.1).

12.3. 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 la Sociedad 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 12.1), 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 concurren 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 12.2), 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 concurren 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 12.1), 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) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación de la Sociedad 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 de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad 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 12.2, así como de algunas otras líneas financieras, los Administradores de la Sociedad consideran que su existencia no modificará la clasificación entre corto y largo plazo, corriente y no corriente, que refleja el balance de situación a 31 de diciembre de 2024.

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

Se consideran “partes vinculadas” a la sociedad, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los Accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre, y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tienen la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas la entidad financiera Banco de Santander, S.A. y la sociedad Aliseda, S.A.U. en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero de la entidad financiera con uno de los Administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas Orion V European 24, S.À.R.L., Global Hespérides, S.L., Grupo Rayet, S.A., Rayet Medio Ambiente, S.L., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., Restablo Inversiones, S.L., Finca Cuevas Minadas, S.L., UTE I-15 Alovera y Ablanquejo, S.L. por su vinculación a los Administradores de la Sociedad.

13.1 Deudas con empresas del Grupo a largo plazo

Como consecuencia de los derivados contratados por la Sociedad descritos en la Nota 8.4, ésta ha hecho una serie de contratos con varias de las sociedades del Grupo a fin de cubrir el riesgo de tipo de interés de éstas y dado que el nocional de la deuda cubierta se encuentra repartido entre las filiales. La distribución del saldo neto entre las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en virtud de este sistema es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2024

Sociedad	Miles de euros			
	Valor nocional	Valor razonable Instrumento de Cobertura		Liquidación derivado (Nota 8.4)
		Activo	Pasivo	
Neinor Península, S.L.U.	102.000	-	44	2.154
Neinor Norte, S.L.U.	45.000	-	902	437
Neinor Sur, S.A.U.	25.000	-	541	262
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	25.000	-	262	262

A 31 de diciembre de 2023

Sociedad	Miles de euros			
	Valor nocional	Valor razonable Instrumento de Cobertura		Liquidación derivado (Nota 8.4)
		Activo	Pasivo	
Neinor Península, S.L.U.	102.000	-	4.353	3.393
Neinor Norte, S.L.U.	45.000	-	917	491
Neinor Sur, S.A.U.	25.000	-	550	294
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	25.000	-	465	294

Las características de estos contratos con empresas del Grupo son iguales a las contratadas por la Sociedad y que son descritas en la Nota 8.4.

13.2 Deudas con empresas del Grupo a corto plazo

El detalle y movimiento del epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” del pasivo corriente del balance de situación en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2024

	Euros				
	Saldo a 31.12.2023	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.2024
Préstamos y créditos por Cash Pooling	724.509.410	200.916.531	(115.755.632)	-	809.670.309
Otros préstamos y créditos	11.777.159	43.218	(8.950.302)	-	2.870.075
Intereses devengados pendientes de vencimiento	9.959.901	20.656.616	(18.297.170)	-	12.319.347
Total	746.246.470	221.616.365	(143.003.104)	-	824.859.731

A 31 de diciembre de 2023

	Euros				
	Saldo a 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.2023
Préstamos y créditos por Cash Pooling	587.902.362	724.509.410	(587.902.362)	-	724.509.410
Otros préstamos y créditos	14.673.927	47.088	(2.943.856)	-	11.777.159
Intereses devengados pendientes de vencimiento	6.629.439	10.986.203	(7.655.741)	-	9.959.901
Total	609.205.728	735.542.701	(598.501.959)	-	746.246.470

El saldo de la partida “Préstamos y créditos por Cash Pooling” al cierre de este ejercicio se corresponde con los saldos vivos al 31 de diciembre de 2024 derivados de la operativa del contrato de Cash Pooling firmado entre la Sociedad y algunas de las compañías del Grupo. Mediante dicho acuerdo, estas últimas proceden al depósito de su exceso de efectivo en la cuenta bancaria de la Sociedad; asimismo, en su caso, los saldos bancarios negativos de dichas sociedades son cubiertos por la Sociedad, que a veces utiliza los excedentes en otras sociedades del Grupo. Ambos tipos de préstamos devengan intereses al tipo fijo del 1,70% anual. Asimismo, la Sociedad cuenta con “Otros préstamos y créditos” con varias filiales de la extinta Quabit Inmobiliaria, S.A (Nota 13.3).

A continuación, se muestran los saldos deudores y acreedores por inversiones financieras y deudas con empresas del Grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31.12.2024 (en Euros)			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de cobro	Principal	Intereses devengados pendientes de pago
Neinor Norte, S.L.U. (*)	6.583.693	-	328.950.051	5.608.768
Neinor Península, S.L.U.	26.223.346	645.072	-	475.281
Neinor Sur, S.A.U. (Nota 13.1)	541.253	-	468.469.467	6.066.592
Neinor Sardes Rental, S.L.U. (Nota 13.1)	541.253	-	-	-
Rental Homes Propco, S.L.U.	33.218.825	768.901	-	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	983.545	13.595
Promociones Neinor 3, S.L.U.	15.412.384	468.904	-	-
Neinor Works, S.L.U.	1.539.053	9.038	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	-	-	11.335.786	155.111
Rental Homes Holdco, S.L.U.	27.000	-	-	-
Parque las cañas, S.L.	-	165.079	-	-
Quabit Comunidades, S.L.	274.659	-	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	-	-	2.515.416	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	868.789	7.269	-	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	62.772	-	-	-
Quabit Construcción, S.A.	-	-	286.119	-
Total	85.293.027	2.064.263	812.471.844	12.319.347

	31.12.2023 (en Euros)			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Principal	Intereses devengados pendientes de cobro	Principal	Intereses devengados pendientes de pago
Neinor Norte, S.L.U. (*)	-	-	319.138.852	4.901.130
Neinor Península, S.L.U.	68.344.955	1.846.284	129.862	-
Neinor Península, S.L.U.	66.108.474	-	10.675.540	-
Neinor Sur, S.A.U. (Nota 13.1)	550.215	-	394.851.397	4.861.437
Neinor Sardes Rental, S.L.U. (Nota 13.1)	550.215	-	-	-
Rental Homes Propco, S.L.U.	48.532.954	1.040.845	-	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	-	-	964.078	13.324
Promociones Neinor 3, S.L.U.	24.823.404	434.806	-	-
Neinor Works, S.L.U.	581.367	9.228	-	-
Promociones Neinor 5, S.L.U.	-	-	9.555.393	48.212
Rental Homes Holdco, S.L.U.	27.000	-	-	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	5.500	-	-	-
Quabit Comunidades, S.L.	274.659	-	-	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	2.968.979	-	5.484.395	-
Quabit Remate, S.L.U.	454.368	-	-	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	1.615.748	-	746.960	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	62.772	-	-	-
Quabit Construcción, S.A.	-	-	286.120	-
Total	250.241.111	3.331.163	736.347.891	9.824.103

13.3. Saldos comerciales con empresas del Grupo

Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2024

	Euros		
	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	2.376.955	5.497.953	1.961.579
Neinor Península, S.L.U.	18.142.094	12.115.472	14.960.468
Neinor Sur, S.A.U.	3.509.085	108.791	2.893.427
Promociones Neinor 3, S.L.U.	1.460.769	-	1.202.006
Promociones Neinor 5, S.L.U.	42.638	-	35.238
Rental Homes Propco, S.L.U.	4.738	-	3.915
Quabit Aguas Vivas, S.L.	14.213	1.893.312	11.746
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	168.783	-	50.899
Quabit Sureste, S.L.	4.738	-	3.915
Quabit Casares Golf RP5, S.L.	4.738	-	3.915
Quabit Construcción, S.A.	1.727	314.117	-
Renta Garantizada, S.A.	-	59.900	-
Otros	-	13.925	-
Total	25.730.477	20.003.470	21.127.108

Saldos y transacciones a 31 de diciembre de 2023

	Euros		
	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar	Ingresos por servicios prestados
Neinor Norte, S.L.U.	4.260.034	5.915.593	3.514.116
Neinor Península, S.L.U.	32.330.954	12.791.084	26.677.753
Neinor Sur, S.A.U.	7.333.750	78.476	6.053.730
Promociones Neinor 3, S.L.U.	3.290.146	-	2.716.796
Promociones Neinor 5, S.L.U.	407.342	-	336.647
Sky Coliving Homes PropCo, S.L.U. (*)	-	-	13.067
Sky Rental Homes PropCo, S.L.U. (*)	-	-	21.820
Quabit Aguas Vivas, S.L.	21.439	-	17.718
Neinor Works, S.L.U.	-	1.279.269	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	107.195	-	88.591
Quabit Sureste, S.L.	100.049	-	82.685
Quabit Casares Golf RP5, S.L.	7.146	-	5.906
Quabit Construcción, S.A.	8.336	-	-
Renta Garantizada, S.A.	-	58.690	-
Otros	-	13.926	-
Total	47.866.391	20.137.038	39.528.829

(*) Se trata de los ingresos devengados mientras las sociedades seguían dentro del perímetro de consolidación del Grupo, dado que se ha producido la venta de las mismas en septiembre del presente ejercicio.

La Sociedad presta servicios de asesoramiento y gestión a otras entidades del Grupo ya que asume los costes del personal que se dedican a realizar tareas corporativas, así como cualquier otro coste relacionado con actividades o servicios corporativos. La facturación por estos conceptos a sus participadas al cierre del ejercicio 2024 asciende a 21.127 miles de euros (39.529 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

Asimismo, la Sociedad contrata varios seguros (Family Home Protection, Todo Riesgo Construcción) en nombre de todo el Grupo y posteriormente repercute su coste a cada una de sus filiales. Dichos importes también se recogen también en el apartado “Ingresos por servicios prestados” del cuadro anterior.

13.4 Saldos y transacciones con empresas asociadas

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

Saldos a 31 de diciembre 2024

Euros	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo (Nota 8.2)	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar
Sociedades asociadas					
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	7.226.635	-	-
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	1.738.747	-	78.191
Masía de Monte Sano, S.L.	(77.500)	-	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	-	13.631.509	-	108.093
Pegasus Holdco, S.L.	-	3.252.470	-	-	307.221
JL Panoramic DV, S.L.	-	1.123.033	-	-	159.799
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	5.566
Promociones Habitat	-	-	-	(12.519)	6.632.770
Total	(77.500)	4.375.503	22.596.891	(12.519)	7.291.640

Saldos a 31 de diciembre 2023

Euros	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar
Sociedades asociadas-					
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	7.214.081	-	8.961
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	1.652.120	-	32.375
Masía de Monte Sano, S.L.	(77.500)	-	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	-	1.886.767	215.101	-	374.919
JL Panoramic DV, S.L.	-	1.056.930	-	-	-
Total	(77.500)	2.943.697	9.081.302	-	416.255

Transacciones al 31 de diciembre de 2024

Euros	Prestación de servicios	Ingresos financieros
Sociedades asociadas:		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	9.301
Nicrent Residencial, S.L.	134.149	76.082
Masía de Monte Sano, S.L.	-	-
Waterton Invest, S.L.	420.498	519.646
Pegasus Holdco, S.L.	373.768	101.291
JL Panoramic DV, S.L.	229.729	66.103
Brick Opportunities 9, S.L.	14.625	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	5.566	-
Promociones Hábitat, S.A. (Nota 8.1)	5.181.000	5.040.959
Total	6.359.335	5.813.382

La prestación de servicios tiene lugar por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria prestados por parte de la Sociedad a sociedades en las que existe influencia significativa en el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el Grupo al que pertenece desde el ejercicio 2023.

13.5 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Los saldos y transacciones que figuran en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 con entidades vinculadas han sido los siguientes:

Saldos a 31 de diciembre de 2024

Entidad vinculada	Euros						
	Clientes	Créditos a largo plazo	Préstamos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Proveedores	Anticipos a proveedores	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	-	-	-	-	247.189.217
Global Hespérides, S.L.	40.057	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	(531.265)	-	(140.726)	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L	-	-	-	-	(4.641)	-	-
UTE I-15 Alovera	-	-	-	-	-	-	37.061
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	-	-	-	(5.672)
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	(60.500)	-	-
Total	40.057	-	(531.265)	-	(205.867)	-	247.220.606

Saldos a 31 de diciembre de 2023

Entidad vinculada	Euros						
	Clientes	Créditos a largo plazo	Préstamos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Proveedores	Anticipos a proveedores	Tesorería
Banco Santander, S.A.	-	-	(50.000.000)	(5.480.355)	-	-	73.420.290
Global Hespérides, S.L.	20.962	-	-	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	1.914	531.265	-	-	(140.726)	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	-	(3.522)	-	-
UTE I-15 Alovera	-	37.061	-	-	(100.898)	-	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	-	(5.672)	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	(60.500)	-	-
Total	22.876	568.326	(50.000.000)	(5.486.027)	(305.646)	-	73.420.290

Transacciones al 31 de diciembre de 2024

Entidad vinculada	Euros			
	Gastos por prestación servicios/compras	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	19.391	2.919.970	-	3.007.329
Aliseda, S.A.U. (Grupo Santander)	-	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	112.160	-
Grupo Rayet, S.A.	52.486	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	246.102	-	-	-
UTE I-15 Alovera	688.199	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	600.000	-	-	-
The Maitland Consultancy Limited	70.000	-	-	-
Total	1.676.178	2.919.970	112.160	3.007.329

Transacciones al 31 de diciembre de 2023

Entidad vinculada	Euros			
	Gastos por prestación servicios/compras	Gastos financieros	Ingresos por prestación de servicios	Ingresos financieros
Banco Santander, S.A.	15.832	6.720.316	-	321.505
Aliseda, S.A.U. (Grupo Santander)	927.274	-	-	-
Global Hespérides, S.L.	-	-	94.197	-
UTE I-15 Alovera	3.660.218	-	-	24.918
Ablanquejo, S.L.	1.329.692	-	-	-
Total	5.933.016	6.720.316	94.197	346.423

14. Información sobre riesgos financieros

El Grupo al que pertenece la Sociedad (Notas 1, 8 y 10) gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

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

Información cualitativa

Riesgo de crédito

La Sociedad tiene la práctica totalidad de su activo invertido en instrumentos de patrimonio en otras sociedades del Grupo o presenta préstamos financieros o de otra naturaleza a otras sociedades asimismo del mismo Grupo de sociedades. La recuperabilidad de los importes registrados en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo a corto plazo” del balance de situación adjunto, está vinculada a la evolución de la situación financiera del Grupo y en concreto de las requeridas por la actividad inmobiliaria.

Riesgo de liquidez

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

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

La posición de tesorería de la Sociedad asciende a 282.595 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (95.978 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), de la que 3.174 miles de euros únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones en el ejercicio 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra de la Sociedad resulta negativo en 406 millones de euros (264 millones de euros negativos a cierre del ejercicio 2023). La razón de esto se encuentra en que la Sociedad se financia con fondos procedentes de sus filiales por importe de 824.860 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 estando esta deuda clasificada en el pasivo corriente (746.246 miles de euros al cierre del ejercicio 2023), teniendo asimismo posiciones deudoras con algunas de ellas en menor proporción (110 millones de euros a 31 de diciembre de 2024, frente a los 250 millones al cierre del ejercicio anterior). El incremento del fondo de maniobra negativo se produce por la ampliación de capital con prima en Neinor Península, S.L. y las aportaciones dinerarias a Rental Homes Propco, S.L., ambas descritas en la Nota 8. Esta situación de desequilibrio podría ser parcialmente subsanada mediante el reparto de dividendos de las filiales a esta Sociedad, estando previsto adicionalmente poner en marcha un ejercicio de racionalización y replanteamiento financiero con sus entidades participadas para reequilibrar la situación financiera en la sociedad y ajustarla a la que se muestra en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2024.

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 12, la Sociedad 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 (Nota 12.2); suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 1 millón de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera de la Sociedad y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2023 (+/- 2,5 millones de euros en el ejercicio 2023).

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. Durante el ejercicio 2022, la Sociedad formalizó dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés con un CAP del 2% (Notas 8.4 y 13.1).

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene créditos, avales ni préstamos de los que sea titular y estén sin disponer excepto por la línea factoring IVA multiempresa Kutxabank: no hay ningún importe dispuesto sobre el límite de 15.000 miles de euros (Nota 12.2).

15.1 Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

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

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.

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.

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 periodo 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%.

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación, no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponibles negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión. El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende a 2.171 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT") en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (614 miles de euros) y expediente sancionador (469 miles de euros), que ya han sido abonados a la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas. Por otra parte, la AEAT planteó asimismo en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 por dicha sociedad (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit Inmobiliaria, S.A. en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades. Quabit Inmobiliaria, S.A. presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC), recibiendo en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido, siéndole concedida dicha suspensión. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020, Quabit Inmobiliaria, S.A. recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. 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 no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria Foral de los ejercicios abiertos a inspección.

15.2 Saldos corrientes con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Hacienda Pública deudora por IVA	203.075	194.098	-	-
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos (Nota 15.4)	1.412.926	1.090.790	-	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	6.185.716	5.830.990
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	2.153.433	1.474.088
Hacienda Pública, acreedora por embargos	-	-	264	(106)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	573.026	396.607
Total	1.616.001	1.284.888	8.912.439	7.701.579

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

31 de diciembre de 2024

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(23.952.530)
Diferencias permanentes	36.091	(5.912.723)	(5.876.632)
Donaciones	23.442	-	23.442
Multas, sanciones, recargos	12.649	-	12.649
Exención dividendos	-	(5.040.959)	(5.040.959)
Otras diferencias permanentes	-	(871.764)	(871.764)
Diferencias temporales	-	(9.746.061)	(9.746.061)
Base imponible			(39.575.223)

31 de diciembre de 2023

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(10.822.029)
<i>Diferencias permanentes</i>			
Donaciones	14.314	-	14.314
Multas, sanciones, recargos	17.733	-	17.733
<i>Diferencias temporales</i>	13.315.005	(26.564.862)	(13.249.857)
Base imponible			(24.039.839)

15.4 Conciliación entre el resultado contable y el gasto (ingreso) por impuesto sobre Sociedades

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

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Resultado antes de impuestos	(23.952.530)	(11.863.465)
Diferencias permanentes	(5.876.632)	1.073.483
Diferencias temporales	(9.746.061)	(13.249.857)
Base imponible fiscal previa	(39.575.223)	(24.039.839)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(39.575.223)	(24.039.839)
Tipo impositivo	24%	24%
Impuesto devengado	-	(5.769.561)
Activación de impuestos diferidos	(5.183.972)	(3.195.601)
Bajas de impuestos diferidos	1.195.247	6.375.567
Regularización del impuesto de sociedades	(979.016)	(42.765)
Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades	(4.967.741)	(2.632.360)

Los ajustes positivos por diferencias temporarias se corresponden, principalmente, con la dotación de remuneraciones variables pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.191.670 euros, habiéndose realizado asimismo ajustes negativos al resultado por importe de 7.362.773 euros en relación con el fondo de comercio descrito en la Nota 15.1.

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

	Euros	
	Grupo 02117BSC	
	31.12.2024	31.12.2023
Resultado Agregado antes de impuestos Beneficio / (Pérdida)	323.880	10.790.760
Diferencias permanentes	(5.001.722)	33.193
Diferencias temporales	(11.224.027)	(15.936.059)
Base imponible fiscal previa	(15.901.870)	(5.112.106)
Compensación BIN	-	-
Base imponible fiscal	(15.901.870)	(5.112.106)
Tipo impositivo	24%	24%
Impuesto devengado	-	(1.226.905)
Retenciones y pagos a cuenta	(1.166.828)	886.067
Regularización del impuesto sobre Sociedades	175.397	-
Cuenta por pagar/(a devolver) por Impuesto de Sociedades	(991.431)	(886.067)

El importe a devolver correspondiente a Neinor Homes, S.A. asciende a 991.431 euros en el ejercicio 2024. Adicionalmente, existe un importe pendiente de cobro por el impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores 421.497 euros, habiendo cobrado en el ejercicio 2024 un importe de 464.570 euros.

15.5 Impuestos diferidos registrados

El movimiento de los activos por impuesto diferido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

	31.12.2023	Adiciones	Retiros	31.12.2024
Bases imponibles negativas	24.470.815	1.916.686	-	26.387.501
Diferencias temporales	40.487.577	-	(3.260.652)	37.226.925
Valoración activos financieros con cambios en patrimonio neto	832.183	110.020	-	942.203
Total impuestos diferidos de activo	65.790.575	2.026.706	(3.260.652)	64.556.629

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cuenta con impuestos anticipados registrados por importe de 37.223 miles de euros correspondientes a ajustes a la base imponible realizados por gastos de personal no deducibles al cierre del ejercicio asociados a incentivos, y diferencias de valoración fiscal de los activos provenientes de la sociedad absorbida, Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1).

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

Año de generación	Miles de euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Foral):		
Ejercicio 2008	103.058	2038
Ejercicio 2009	109.148	2039
Ejercicio 2010	99.999	2040
Ejercicio 2011	68.205	2041
Ejercicio 2012	29.622	2042
Ejercicio 2016	54.692	2046
Ejercicio 2017	2.740	2047
Ejercicio 2018	11.481	2048
Ejercicio 2019	12.066	2049
Ejercicio 2020	46.355	2050
Ejercicio 2022	29.616	2052
Ejercicio 2023	8.849	2053
Subtotal territorio foral	575.831	

Del importe total anterior correspondiente a bases imponibles negativas, un importe de 464.724 miles de euros se corresponde con aquellas que han sido generadas por la Sociedad antes de su incorporación al Grupo fiscal.

La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se realiza a nivel del Grupo fiscal considerando las limitaciones establecidas en la jurisdicción, así como determinadas estrategias de planificación fiscal que suponen la concentración del negocio futuro en el territorio al que pertenece la Sociedad.

16. Ingresos y Gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por conceptos es como sigue:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Development	61.465.000	7.256.576
Prestación de servicios	27.933.420	40.292.300
Ingresos por alquileres	2.009	7.122
Total	89.400.429	47.555.998

La Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 21.574 miles de euros (39.529 miles de euros en 2023) en concepto de gastos de servicios corporativos que, como cabecera del Grupo, repercute al resto de participadas; dicho importe se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2024 (Nota 13). Asimismo, se incluye dentro de este capítulo un importe que asciende a 6.359 miles de euros asociado a la prestación de servicios a sociedades asociadas por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria (Nota 13.4).

En cuanto a las ventas incluidas en Development estas se corresponden mayormente a ventas de unidades terminadas, donde destacan la entrega de las promociones de Patriarca Homes con unas ventas de 34.010 miles de euros, de Maritim Homes con unas ventas de 18.091 miles de euros y de Akura Homes con unas

ventas de 4.130 miles de euros. Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han realizado operaciones de venta de suelos por importe de 5.215 miles de euros.

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

16.2 Gastos de personal

El desglose del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente (Nota 4.16):

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Sueldos, salarios y asimilados (*)	15.461.307	15.462.904
Indemnizaciones (Nota 4.14)	160.345	(1.058.248)
Seguridad Social	2.088.892	1.486.700
Otros gastos sociales	228.608	172.120
Total	17.939.152	16.063.476

(*) Incluyen gastos relativos a planes de incentivos (Nota 4.16)

El epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdida y ganancias del ejercicio 2024 adjunta incluye un importe de 4.580 miles de euros correspondiente a planes de incentivos (4.150 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 4.16).

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	37	40
Titulados medios	24	36
Total	61	76

31 de diciembre de 2023

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	44	46
Titulados medios	5	14
Total	49	60

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, detallado por sexos y categorías, es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	68	59
Titulados medios	36	60
Total	104	119

31 de diciembre de 2023

Categorías	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	44	46
Titulados medios	5	14
Total	49	60

Al 31 de diciembre de 2024, el número de personas empleadas por la Sociedad con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 2 (0 personas a 31 de diciembre de 2023).

16.3 Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Arrendamientos y cánones	351.551	168.647
Reparaciones y conservación	808.778	566.849
Servicios de profesionales independientes	16.838.752	17.602.691
Transportes	210	60
Primas de seguros	384.504	470.394
Servicios bancarios y similares	203.070	166.970
Publicidad y comercialización	821.717	792.840
Suministros	19.416	52.241
Otros servicios exteriores	1.401.541	1.495.062
Total	20.829.539	21.315.754

El capítulo “Servicios de profesionales independientes” del cuadro anterior incluye, entre otros gastos (Nota 13), las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros ingresos de intermediarios y gastos de tasaciones y valoraciones con relación a las ventas intermediadas por los mismos y cuyo importe asciende a 1.056 miles de euros (263 miles de euros en 2023) (Nota 14.1).

17. Otra información

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

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

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55	39
Ratio de operaciones pagadas	55	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	23
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	69.129	29.524
Total pagos pendientes	5.761	1.928

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación. A efectos del cálculo anterior, como pagos pendientes, no se han considerado las facturas pendientes de recibir y las retenciones en garantía.

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:

	2024	2023
Volumen monetario (miles de euros)	29.875	24.384
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	43%	83%
Número de facturas	3.297	2.703
Porcentaje sobre el total de facturas	82%	79%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo con 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.

17.2 Información legal relativa al Consejo de Administración y Alta dirección

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 los Administradores de la Sociedad no han realizado con las mismas operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio actual la Sociedad ha realizado 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. A este respecto, dos de los consejeros de la Sociedad mantienen cargos en la misma y, por ello, la Sociedad ha calificado la existencia de un conflicto de interés. A este respecto, la operación tiene como finalidad la inversión y gestión posterior de un vehículo de inversión para el desarrollo de una cartera de activos. Si bien, el contrato se ha realizado en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio de la Sociedad (Nota 10).

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

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

Retribución y otras prestaciones a los Administradores

Al 31 de diciembre de 2024 los Administradores de la Sociedad, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (una persona a 31 de diciembre de 2023) (Nota 4.15), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administrador por importe de 2.668 miles de euros, no habiendo habido pagos por otros conceptos (2.462 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 4.580 miles de euros (4.150 miles de euros en 2023) en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados.

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 13.

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

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni cualquier otro tipo de compromisos con respecto a los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración, excepto por los planes de incentivos explicados en la Nota 10.4 para el consejero ejecutivo.

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

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (dos personas), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2024			31.12.2023		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.16)	Total	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones (Nota 4.16)	Total
31.12.2024	31.12.2023						
12	6	4.616	3.621	8.237	3.259	3.322	6.581

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección, excepto por lo indicado en la Nota 10.4.

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

17.3 Garantías comprometidas con terceros y otras sociedades del Grupo o vinculadas

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad es garante de las demás Sociedades del Grupo en diversos préstamos y líneas de crédito, tanto individual como juntamente con alguna de sus participadas, según se detalla a continuación, agrupadas por entidades de crédito:

Entidad de crédito	Miles de Euros	
	Límite concedido	Importe dispuesto
Banco Santander, S.A.	12.622	122
Banco de Sabadell, S.A.	24.698	24.698
Kutxabank/Cajasur	23.745	23.745
BBVA	12.778	278
CaixaBank	47.120	14.910
Sareb	10.479	10.479
Otros (JP. Morgan y Soc. Generale)	15.000	-
Total	146.711	74.502

Asimismo, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene prestados avales por valor de 151.511 miles de euros (140.552 miles de euros en 2023) conjuntamente con el resto de sociedades del Grupo, de los que 64.142 miles de euros (69.852 miles de euros en 2023) se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos Ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones y 87.369 miles de euros de garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad 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.

17.4 Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas individuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. han ascendido a 90 miles de euros (77 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación prestados por el auditor correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 han ascendido a 163,7 miles de euros (47 miles de euros en el ejercicio 2023).

Se han prestado servicios adicionales de verificación por una entidad vinculada al auditor principal por importe de 33 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. No se han prestado servicios fiscales.

18. 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 las 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%
		254.700	

**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 del Grupo, considerando qué financiación es considerada “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
Financiación Verde - Total	636.486	420.391
Resto de financiación	131.227	68.795
Financiación - Total	767.713	489.186

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.

19. Hechos posteriores

Con fecha 24 de enero de 2025, la Sociedad 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 (Nota 10).

Con fecha 10 de enero de 2025, la Sociedad ha comunicado la intención de iniciar un ERE 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, la Sociedad 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 13.5), así como la venta a dicha sociedad de suelos para su posterior desarrollo y promoción. En dicha sociedad el socio es Santander Assets Management.

Adicionalmente, entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales 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 ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

Sociedades del grupo

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.	-
Rental Homes NX Propco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	-	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
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.

Sociedades Asociadas y Participaciones en negocios conjuntos

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 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. Forvis Mazars
JL Panoramic DV, S.L.	Madrid	Promoción	10%	10%	Neinor Homes, S.A.	
Brick Opportunities 9, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Neinor Homes, S.A.	PwC
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 puesta en equivalencia 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
Bluewood Holding Iberia, S.L.	3	-	-	-	(1.623)	-	21.949	20.329
Sundowner Holding Iberia, S.L.	3	-	-	-	(750)	-	8.568	7.821
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(53)	(18)	-	-	979
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
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	(1)	-	-	-	2
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	(19)	(906)	-	6.680	5.758
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 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
JL 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
Masia 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.

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.Á.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.Á.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.

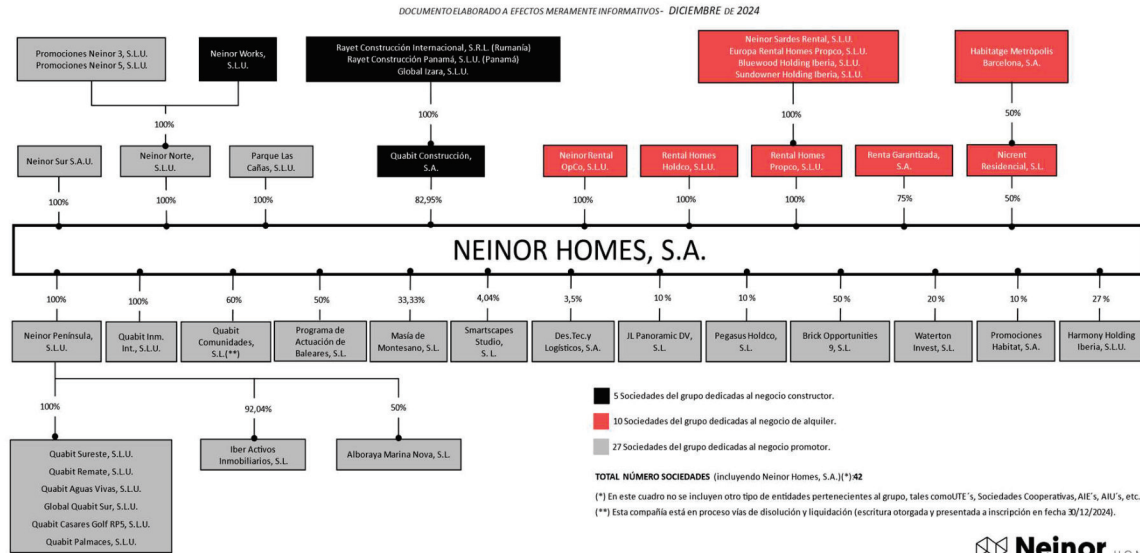
El 10 de diciembre de 2024 se adquiere por importe de 3.000 euros el 100% de las participaciones representativas del capital social de Bluewood Holding Iberia, S.L.U. y de Sundowner Holding Iberia, S.L.U., respectivamente, a través de la Sociedad dependiente Rental Homes Propco, S.L.U. Las participaciones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

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha registrado unos ingresos de 89.400 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2024 asciende a 1.824.979 miles de euros, el patrimonio neto a 522.137 miles de euros y el pasivo a corto plazo a 980.423 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2024 ha sido de 19.708 miles de euros de pérdidas.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2024 alcanza 1.302.842 miles de euros que, comparado con 993.042 miles de euros al 31 de diciembre de 2023, supone un incremento de 309.800 miles de euros.

El pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2024 alcanza 980.423 miles de euros que, comparando con 845.136 miles de euros al 31 de diciembre de 2023, representa un incremento de 135.287 miles de euros.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

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

A 31 de diciembre de 2024 el número medio de personas empleadas por la sociedad ha sido de 223.

La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas al cierre del ejercicio es la siguiente:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	68	59	127	44	46	90
Titulados medios	36	60	96	5	14	19
Total	104	119	223	49	60	109

4. Liquidez y recursos de capital

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

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

En el ejercicio 2024 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por la Sociedad.

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

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

5. Información sobre periodo medio de pago a proveedores

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

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55	39
Ratio de operaciones pagadas	55	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	23
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	69.129	29.524
Total pagos pendientes	5.761	1.928

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2024 y de 31 de diciembre de 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 independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

6. Principales riesgos e incertidumbres

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

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

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

Exposición al riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de solvencia

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

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

7. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 24 de enero de 2025, la Sociedad 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 (Nota 10).

Con fecha 10 de enero de 2025, la Sociedad ha comunicado la intención de iniciar un ERE 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, la Sociedad 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. En dicha sociedad el socio es Santander Assets Management.

Adicionalmente, entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales 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 ni en la información contenida en las mismas.

8. 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.

9. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio de la Sociedad no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

10. Acciones propias

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 propias a 31 de diciembre de 2024 sería 380.854 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 14,23 euros.

11. Estado de información no financiera

Si bien la Sociedad no se encuentra obligada por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, a elaborar el Estado de Información no financiera, por no cumplir los límites establecidos para ello, si se elabora un Estado de información no financiera a nivel consolidado para el ejercicio 2024, incorporando datos relativos a sostenibilidad, medioambiente, capital humano y grupos de interés de la Sociedad.