

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

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2018,  
elaboradas conforme a las Normas  
Internacionales de Información Financiera

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

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

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

#### Cuestiones clave de la auditoría

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

## Valoración de existencias inmobiliarias "development"

### Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas clasificadas como "development", distribuidas por todo el territorio nacional, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.165 millones de euros.

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

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo, realizado una valoración masiva a través de un método de valoración automática de la totalidad de los inmuebles tomando en consideración la información disponible de las variables macroeconómicas, financieras e inmobiliarias que afectan a cada activo para conformar una expectativa de la valoración partiendo de la valoración del cierre de 2017, así como una valoración individualizada acorde a RICS de una muestra de activos con el objetivo de verificar esta valoración masiva, y revisado, para una muestra de activos, en bases selectivas, que los inputs técnicos utilizados por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos tasados.

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

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

## Ocurrencia en el reconocimiento de ingresos de activos inmobiliarios

### Descripción

Las ventas de activos inmobiliarios del Grupo suponen un 82% de la cifra de negocio Consolidada y corresponden principalmente con ventas a particulares donde los procesos y los contratos se encuentran altamente estandarizados.

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

No obstante, la cifra de ventas de activos inmobiliarios asciende a 312 millones de euros y la magnitud, es considerada, tanto cuantitativamente como cualitativamente parámetro clave del rendimiento del Grupo.

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

---

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

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

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

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

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

### Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2019.

### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 18 de abril de 2018 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Con anterioridad, fuimos designados por el entonces Accionista Único para el periodo de 3 años, y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida durante 4 años desde el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2015.

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

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

27 de febrero de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 03/19/00028

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

## Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.18	31.12.17 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.18	31.12.17 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Activos intangibles	7	1.681	1.206	Capital social		790.050	790.050
Inmovilizado material	8	7.676	1.878	Prima de emisión		39.247	39.247
Inversiones inmobiliarias	9	990	1.615	Reserva legal		2.192	2.066
Activos financieros no corrientes	11	1.062	396	Reservas de la Sociedad Dominante		42.820	38.385
Activos por impuesto diferido	20	22.263	-	Acciones propias		(3.902)	(4.126)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>33.672</b>	<b>5.095</b>	Otras reservas		1.405	667
				Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(145.133)	(117.937)
				Beneficios / (Pérdidas) consolidadas del ejercicio		45.991	(25.934)
				<b>Total patrimonio neto</b>	<b>15</b>	<b>772.670</b>	<b>722.418</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Existencias	12	1.229.719	1.143.289	Deudas con entidades de crédito	17	-	17.902
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	28.354	22.627	Otros pasivos no corrientes	18	18	18
Activos financieros corrientes	11	7	455	Pasivos por impuestos diferidos	20	87	172
Administraciones Públicas deudoras	20	12.122	30.662	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>105</b>	<b>18.092</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	113.760	76.822	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.383.962</b>	<b>1.273.855</b>	Provisiones	16	13.029	5.626
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.417.634</b>	<b>1.278.950</b>	Deudas con entidades de crédito	17 y 23	380.529	399.763
				Otros pasivos financieros	18	18	37
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	19 y 23	114.236	41.600
				Administraciones Públicas acreedoras	20	33.029	7.909
				Otros pasivos corrientes	12 y 18	104.018	83.505
				<b>Total pasivo corriente</b>		<b>644.859</b>	<b>538.440</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.417.634</b>	<b>1.278.950</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
**Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	22 y 23	379.986	220.388
Coste de las ventas	22 y 23	(272.162)	(232.451)
Gastos de personal	22	(21.948)	(34.799)
Dotación a la amortización	7, 8 y 9	(1.295)	(716)
Servicios exteriores	22	(40.797)	(38.443)
Variación de las provisiones de tráfico	22	5.929	61.383
Otros ingresos de explotación	15	1.299	5.621
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	8	41	727
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>51.053</b>	<b>(18.290)</b>
Ingresos financieros		253	5
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	17 y 23	(10.675)	(7.683)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(447)	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>40.184</b>	<b>(25.968)</b>
Impuesto sobre las ganancias	20	5.807	34
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>45.991</b>	<b>(25.934)</b>
<b>Beneficio / (Pérdida) por participación (en euros):</b>			
Básica	5	0,589	(0,142)
Diluida	5	0,589	(0,142)

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (*)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS</b>		<b>45.991</b>	<b>(25.934)</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		-	-
<b>PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>		-	-
<b>PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>45.991</b>	<b>(25.934)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante			
b) Atribuidos a socios externos			-

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES**  
**AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas de la Sociedad Dominante	Acciones Propias	Otras reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global	Beneficios / (Pérdidas) consolidadas del ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016 (*)</b>	<b>729.297</b>	-	<b>823</b>	<b>7.980</b>	-	-	<b>(108.145)</b>	<b>1.057</b>	<b>631.012</b>
Aplicación del resultado del ejercicio:									
A reservas	-	-	1.243	11.186	-	-	(11.372)	(1.057)	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(25.934)	<b>(25.934)</b>
Ampliaciones de capital (Nota 15)	60.753	39.247	-	(14)	-	-	-	-	<b>99.986</b>
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(74)	(4.126)	-	-	-	<b>(4.200)</b>
Otros movimientos (Notas 4.s y 15.f)	-	-	-	19.307	-	667	1.580	-	<b>21.554</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017 (*)</b>	<b>790.050</b>	<b>39.247</b>	<b>2.066</b>	<b>38.385</b>	<b>(4.126)</b>	<b>667</b>	<b>(117.937)</b>	<b>(25.934)</b>	<b>722.418</b>
Aplicación del resultado del ejercicio:									
A reservas	-	-	126	1.136	-	-	(27.196)	25.934	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	45.991	<b>45.991</b>
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	(223)	-	-	-	<b>(223)</b>
Otros movimientos (Notas 4.s y 15.f)	-	-	-	3.299	447	738	-	-	<b>4.484</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>790.050</b>	<b>39.247</b>	<b>2.192</b>	<b>42.820</b>	<b>(3.902)</b>	<b>1.405</b>	<b>(145.133)</b>	<b>45.991</b>	<b>772.670</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
**Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (*)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		40.184	(25.968)
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	7, 8 y 9	1.295	716
Variación de otras provisiones	9, 12, 15 y 16	10.836	4.132
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(41)	(727)
Gastos financieros		10.675	7.683
Ingresos financieros	15	(253)	(5)
Plan de incentivos	17	3.375	13.611
Condonación deuda con socio		-	(2.674)
Otros movimientos		447	-
		<b>66.518</b>	<b>(3.232)</b>
<b>Variación de capital circulante:</b>			
Existencias	12	(89.357)	(224.892)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	11 y 13	11.685	(22.581)
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes	18 y 19	81.195	12.025
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes	11 y 23	20.513	52.254
Impuesto sobre las ganancias pagado	20	-	-
		<b>90.554</b>	<b>(186.426)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)</b>			
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Adquisición de activos intangibles y tangibles	7 y 8	(6.731)	(1.228)
Cobros por enajenación de activos tangibles e intangibles	8	-	-
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias	9	899	11.752
Pagos por otras inversiones financieras a largo plazo	11	(666)	-
		<b>(6.498)</b>	<b>10.524</b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)</b>			
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación:</b>			
Emisión de instrumentos de patrimonio	15	-	99.986
Emisión de deuda con entidades de crédito	17	58.929	148.752
Emisión de deuda con empresas vinculadas	23	-	-
Amortización de deudas con entidades de crédito	17	(96.065)	(34.778)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	17 y 23	(10.422)	(7.678)
Pagos de dividendos		-	-
Operaciones con acciones propias	17	(223)	(4.200)
Plan de incentivos	15	1.384	5.341
Otros cobros/(pagos) relacionados con actividades de financiación	17	(721)	-
		<b>(47.118)</b>	<b>207.423</b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)</b>			
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		<b>76.822</b>	<b>45.301</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>		<b>113.760</b>	<b>76.822</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

# **Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes (anteriormente Neinor Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes)**

Memoria Consolidada correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2018

## **1. Actividad del Grupo Neinor Homes**

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

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

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

Adicionalmente, y en el marco de la operación Lion, con fecha 1 de enero de 2015 se transfirió a las distintas sociedades del Grupo Neinor Homes todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario en el Grupo Kutxabank, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar esta actividad. En este sentido, con fecha 14 de mayo de 2015 se firmó un contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. con relación a los activos inmobiliarios propiedad de las primeras, así como de prestación de servicios de comercialización y gestión urbanística de suelos. Este contrato, que opera en condición de exclusividad, tendrá una duración inicial de 7 años, pudiendo prorrogarse automáticamente por plazos adicionales de un año. El contrato podrá ser objeto de cancelación anticipada en una serie de supuestos ligados al cambio de control del adjudicatario del contrato a un competidor de Kutxabank, negligencia en la prestación de los servicios o interrupción de los mismos durante más de 7 días, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, en caso de pérdida de control de Kutxabank de entidades adscritas al ámbito del presente contrato, existe opción de cancelación anticipada, si bien se regula la correspondiente indemnización por cancelación. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 25 personas, del Grupo adscritas a la prestación de estos servicios de forma directa. Durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los términos establecidos en el acuerdo relativo a la gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios, Kutxabank y Grupo Neinor Homes firmaron un contrato por el cual Grupo Neinor Homes procedió a abrir cuentas bancarias cuya finalidad es exclusivamente que Grupo Neinor Homes pueda gestionar directamente los pagos suplidos correspondientes al citado contrato en relación a las sociedades Kutxabank, S.A. y Cajasur Banco, S.A.U., a las que pertenecen los saldos depositados en dichas cuentas tesoreras, de ahí que dichos saldos de tesorería, que al 31 de diciembre

de 2018 ascienden a 189 miles de euros, no figuren registrados en el estado de situación financiera adjunto (7 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), no recogiendo asimismo en las cuentas anuales adjuntas los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dichos saldos.

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

En diciembre de 2018, Neinor Homes ha entrado en el Ibx Medium Cap, índice financiero bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a las empresas cotizadas de pequeña capitalización de las cuatro bolsas españolas.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 del Grupo fueron formuladas con fecha 21 de febrero de 2018 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 18 de abril de 2018.

En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas a 31 de diciembre de 2018 y 2017, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales y, en su caso, los ajustes por conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales individuales.

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

### ***2.1 Bases de presentación***

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de algunos de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea. Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con la normativa anterior, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Neinor Homes al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Neinor Homes de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2019, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2018 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Socios/Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

## 2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Durante el ejercicio 2018 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas:

### (1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2018

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicadas en abril de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 <i>Instrumentos financieros</i> (publicada en julio de 2014).	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 2 <i>Clasificación y valoración de pagos basados en acciones</i> (publicada en junio de 2016)	Diferentes modificaciones a la norma sobre pagos basados en acciones en relación a "vesting conditions" en pagos en acciones liquidables en efectivo, modificaciones de los términos y condiciones de los planes, liquidaciones en neto, etc.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 <i>Contratos de seguros</i> (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("Overly Approach") o su exención temporal	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 <i>Reclasificación de inversiones inmobiliarias</i> (publicada en diciembre de 2016)	Guía ante operaciones con propiedades de inversión en las que hay un cambio de uso.	1 de enero de 2018
NIIF 1 <i>Adopción por primera vez de las NIIF</i> (publicada en diciembre de 2016)	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo ( <i>mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016</i> )	1 de enero de 2018
NIC 28 <i>Inversiones en entidades asociadas a negocios conjuntos</i> (publicada en diciembre de 2016)	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable ( <i>mejoras a la NIIF Ciclo 2014 - 2016</i> )	1 de enero de 2018
CINIIF 22 <i>Transacciones y anticipos en moneda extranjera</i> (publicada en diciembre de 2016)	Establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

## NIIF 15

En relación a NIIF 15, el nuevo modelo de ingresos aplica a todos los contratos con clientes en el área inmobiliaria y en el área de prestación de servicios – servicing. Los nuevos requisitos pueden dar lugar a cambios en el perfil de ingresos. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos que se estructura alrededor de cinco pasos. El primero, identificar el contrato con el cliente; el segundo, identificar las obligaciones separadas del contrato; el tercero consiste en determinar el precio de la transacción; el cuarto, distribuir el precio entre las obligaciones identificadas mientras que el quinto y último supone contabilizar los ingresos cuando o a medida que se satisfacen las obligaciones.

El Grupo ha evaluado su aplicación y no se han producido impactos derivados de la NIIF 15, no siendo por tanto necesario plantearse aplicarla retroactivamente reexpresando la información comparativa, al no existir ajuste de transición. El Grupo ha analizado la práctica totalidad de los contratos existentes con sus clientes, que en el caso de ventas a particulares de la actividad inmobiliaria contienen un clausulado mayoritariamente estándar, identificándose únicamente como obligación principal la entrega de unidades de venta de activos inmobiliarios, siendo el precio establecido en un contrato privado previo a la entrega de la vivienda, de ahí que la adopción de esta nueva norma no suponga impactos significativos en relación al reconocimiento de ingresos, ya que la transmisión de la propiedad tiene lugar en el momento de entrega de llaves que coincide con el momento de escrituración ante notario y cobro y/o subrogación en el préstamo promotor, en su caso. Las operaciones de venta de activos inmobiliarios que por sus características no siguen el patrón habitual de venta por tamaño de la operación o características del activo, son objeto de análisis particularizado dependiendo de las condiciones pactadas a fin de reconocer los ingresos en el momento en que el control de los activos se transfiera. Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. En consecuencia, la Sociedad continúa en su caso contabilizando las garantías y seguros de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. No se otorgan garantías complementarias a las legales que de acuerdo a la NIIF 15 tengan la consideración de una garantía de servicios y por tanto deban contabilizarse como una obligación separada de desempeño de la que el Grupo deba asignar parte del precio de venta del activo que tienen un carácter residual. Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados a los avales entregados en garantía de los anticipos recibido 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 2018 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 984 miles de euros (464 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) registrado bajo el epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En lo que respecta a la prestación de servicios en el marco del contrato de servicing con distintas entidades del grupo Kutxabank para la gestión y comercialización de activos del citado grupo, los contratos entre las partes delimitan las prestaciones y el devengo de las operaciones, estando su precio contractualmente acordado de modo que su estimación no requiere complejidad, estando indexadas a variables objetivas que no requieren cálculos complejos (valor contable de los activos gestionados y de las ventas realizadas) que son estimados mensualmente, y revisados al cierre de cada trimestre. En este caso, los ingresos por servicios de gestión se reconocen en el tiempo, al ser su prestación continuada, mientras que las comisiones de éxito, cuando se establece contractualmente su devengo, en un momento determinado del tiempo. A este respecto, no se han producido impactos significativos en la situación financiera y rendimientos del Grupo como consecuencia de la aplicación de esta norma.

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

Por otro lado, en relación a las principales líneas de negocio del Grupo (Nota 6), consistentes en las "ventas development" y en el contrato de servicio de gestión de activos ("servicing"), se estima que, de acuerdo a los compromisos contraídos con clientes pendientes de satisfacer a 31 de diciembre de 2018,

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

Concepto	
Ventas development (*)	922
Servicing	101
<b>TOTAL</b>	<b>1.023</b>

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

#### NIIF 9

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

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

Concepto	Importe Bruto a 31/12/2018	Pérdida estimada a 12 meses (%) (*)	Pérdida estimada a 12 meses a 31/12/2018	Importe Neto a 31/12/2018
Anticipos a proveedores (Nota 12)	23.832	0% - 3%	715	23.117
Clientes – servicing (Nota 13)	9.500	0,02%	2	9.498
Anticipos a acreedores (Nota 13)	16.759	3%	484	16.275
Otras cuentas por cobrar (Nota 13)	2.630	0% - 3%	49	2.581
Tesorería	113.801	0% - 0,06%	41	113.760
<b>TOTAL</b>	<b>166.522</b>		<b>1.291</b>	<b>165.231</b>

(\*) La estimación se ha realizado tomando en consideración la calificación crediticia de las contrapartes, emitida por agencias de reconocido prestigio. En la estimación de la pérdida esperada por los anticipos entregados a acreedores, se ha optado por recoger una provisión del 3% sobre el importe total de los anticipos entregados, al no disponer de dicha calificación pública individualizada, adicionalmente estos anticipos se encuentran garantizados (Nota 12).

Este importe estimado de 1.291 miles de euros ha sido registrado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y abono a cada epígrafe descrito anteriormente del estado de situación financiera consolidado.

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2018 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables.

**(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2018.**

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

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIIF 16 <i>Arrendamientos</i> (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de arrendamientos (Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas)	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 <i>Características de cancelación anticipada con compensación negativa</i> (publicada en octubre de 2017).	Permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses	1 de enero de 2019
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamientos fiscales</i> (publicada en junio de 2017)	Clarifica los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 <i>Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos</i> (publicada en octubre de 2017)	Clarifica la aplicación de NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia	1 de enero de 2019

<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIIF 17 <i>Contratos de seguros</i> (publicada en mayo de 2017)	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Reemplazará a la NIIF 4	1 de enero de 2021
<i>Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017</i> (publicada en diciembre de 2017)	Modificaciones de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 <i>Modificación, reducción o liquidación de un plan</i> (publicada en febrero de 2018)	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 3 <i>Definición de negocio</i> (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 <i>Definición de "Materialidad"</i> (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de materialidad con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020

Para las normas que entran en vigor a partir de 2019 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación, en especial de la NIIF 16, de los impactos que la aplicación futura de estas normas podrían tener en

las cuentas anuales consolidadas una vez entre en vigor, considerándose a la fecha actual que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

#### NIIF 16

La NIIF 16 entrará en vigor el 1 de enero de 2019 y sustituirá a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas a las actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en balance todos los arrendamientos, con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo). La NIC 17 no requiere el reconocimiento de ningún activo o pasivo por el derecho de uso para pagos futuros por estos arrendamientos; en cambio, esta información se revela como compromisos de arrendamiento operativo en la Nota 4.5 de la memoria.

La evaluación sobre el impacto de esta nueva norma se encuentra ya finalizada al 31 de diciembre de 2018, habiéndose contemplado durante la realización de la misma los siguientes aspectos:

- El Grupo ha identificado todos los contratos que al cierre del ejercicio en curso no calificados de "bajo valor" (tomándose como referencia el valor dado por las NIIF, 5.000 dólares), centrando el análisis en aquellos de los que se pueda desprender el derecho a controlar un activo. Siguiendo el criterio de coste / beneficio permitido por las NIIF, o enfoque simplificado a efectos prácticos, los arrendamientos de bajo valor o de corto plazo (con duración igual o menos a 12 meses desde la fecha de inicio) el Grupo registrará estos aplicando el criterio contable actual, como gasto y de forma lineal a lo largo del periodo de arrendamiento, ascendiendo el importe de los mismos a 31 de diciembre de 2018 a 1.504 miles de euros.
- En relación a los contratos identificados, se ha analizado que estos cumplan con los requisitos establecidos por la norma para que puedan ser reconocidos como arrendamientos, esto es:
  - a) Que exista un activo identificado (ya sea individualizado o una "porción distintiva" del mismo) sobre el cual, y de acuerdo a las cláusulas del contrato, se tiene el derecho a dirigir el uso de este.
  - b) Que derivado del uso de este activo, se tenga el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo y durante el periodo de arrendamiento.
- Los arrendamientos afectos a esta nueva norma hacen referencia, principalmente, tanto a su sede social, como delegaciones (Bilbao, Barcelona, Madrid, Córdoba, Valencia y Málaga) como a las oficinas de venta de viviendas ("Neinor Store" y casetas de venta). El impacto asociado a los derechos de uso de estos activos se ha realizado individualmente, sin separar, dada su poca significatividad, aquellos conceptos adicionales de servicio no relacionados con el arrendamiento y sin considerarse, por tanto, que cabría haber realizado la agrupación de los mismos en una cartera si reúnen características similares, tal y como permite la norma. No existen pagos variables que dependan del desempeño. Por otro lado, y en relación al reconocimiento inicial de este activo, no se han producido costes directos incurridos ni se prevén costes de desmantelamiento / rehabilitación que deban ser objeto de consideración.
- Para el reconocimiento inicial del pasivo se han considerado tanto los pagos fijos (deducidos en su caso incentivos del arrendador) como los variables que dependan de un índice (IPC, principalmente), no habiéndose identificado para este cálculo pagos opcionales u otros desembolsos a realizar al final del contrato. La suma de estos se descuenta considerando el tipo de interés incremental de los préstamos del Grupo, tal y como prevé la norma, dada la dificultad existente en la determinación del tipo de interés implícito de los arrendamientos. En cuanto al tipo de descuento, se ha empleado una tasa homogénea del 2%, dado que los activos arrendados no difieren significativamente en cuanto a su naturaleza, se encuentran localizados en España y los plazos de los contratos son similares.
- A efectos del reconocimiento de esta nueva norma contable, el Grupo registrará el impacto aplicando el método retrospectivo modificado, evitando el cálculo retrospectivo total de estos saldos y modificación de información comparativa, de modo que como efecto acumulado de la primera aplicación se registrará un ajuste en el saldo inicial del patrimonio, en su caso, en el ejercicio 2018. A 1 de enero de 2019 el activo por derechos de uso sea equivalente al pasivo

por arrendamiento, ascendiendo el importe a unos 4,4 millones de euros, con vencimientos desde 2019 hasta 2027.

En cualquier caso, los nuevos requisitos de la NIIF 16 no tienen un impacto significativo en los estados financieros del Grupo sobre la base de los contratos en vigor a 31 de diciembre de 2018 (véase a efectos comparativos la Nota 4.5 relativa a las cuotas de arrendamiento mínimas comprometidas por el Grupo por los contratos de alquiler en vigor), siendo en todo caso los efectos previstos, aparte del resgistro del derecho de uso y del pasivo correspondiente en el balance de situación consolidado, el registro de la amortización del derecho de uso y el gasto financiero asociado al pasivo, así como el registro de los pagos llevados a cabo.

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

### **2.4 Moneda funcional**

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

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

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 9 y 12): El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo de 2018 para sus activos inmobiliarios, describiéndose la metodología de valoración en la Nota 4.6.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
3. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 7, 8 y 9).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).
5. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (véase Nota 20).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal (véase Nota 15.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017, excepto por lo indicado en relación a la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 16).

## **2.6 Principios de consolidación**

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

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

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

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

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

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

## **2.7 Diferencias de primera consolidación**

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

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

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes (formado por Neinor Homes, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

## **2.9 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

En cualquier comparación habrá de tenerse en consideración el efecto de los planes de incentivos aprobados en el ejercicio 2017 y 2018 (véanse Notas 4.6, 4.19 y 22.3).

### **2.10 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

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

	Miles de Euros	
	31.12.18	31.12.17
<b>Bases de reparto:</b> Resultado del ejercicio - Beneficio	<b>11.708</b>	<b>1.262</b>
<b>Aplicación:</b> A Reserva Legal	1.171	126
A Reservas Voluntarias	10.537	1.136
	<b>11.708</b>	<b>1.262</b>

### **4. Normas de valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

#### **4.1 Activos intangibles**

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

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

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

#### **4.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.3 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de 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, valor de aportación o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiere.

Un cambio en la intención de uso de un activo no proporciona evidencia suficiente para su clasificación de o 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 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 el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación. 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. Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurrir. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

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 incurrir.

El Grupo 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	3%

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a calcular el valor recuperable de dichos activos con base a la descrito en la Nota 4.4, no difiriendo significativamente el valor de mercado de dichos activos de sus valores netos contables.

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

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

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

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

#### 4.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *Arrendamientos operativos*

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente, todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien los tiene el arrendador.

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

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias los gastos del arrendamiento, incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	Valor Nominal
	2018	2017
Menos de un año	1.373	894
Entre uno y cinco años	2.852	1.223
Más de cinco años	209	252
<b>Total</b>	<b>4.434</b>	<b>2.369</b>

#### 4.6 Existencias

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

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

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

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

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos

financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan. El importe activado de gastos financieros en 2018 ha ascendido a 1.872 miles de euros y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada minorando el resultado financiero, correspondiendo a gastos asociados a promociones en curso (1.893 miles de euros en el ejercicio 2017) (véase Nota 4.14)

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

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

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

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

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

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

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.e se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2018, al igual que en 2017, la totalidad de sus activos clasificados como "Development", han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, ajustado en algún caso en tolerancias de un cinco por ciento, sin que su efecto sea significativo en el conjunto.

Asimismo, los activos "Legacy", principalmente producto terminado, han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología en las valoraciones de los ejercicios 2018 y 2017 son los siguientes:

#### *Activos Development*

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

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 5% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (entre 6% y 18% en el ejercicio 2017).

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

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

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

#### *Activos Legacy*

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

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

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

#### **4.7 Deudores comerciales**

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

#### **4.8 Anticipos de clientes**

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

#### **4.9 Instrumentos financieros**

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

En los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

##### *Activos financieros*

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

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

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

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

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

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

##### *Pasivo financiero y patrimonio neto*

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

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

### *Instrumentos de capital*

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

### *Préstamos bancarios*

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

### *Acreedores comerciales*

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

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

El Grupo ha adoptado dicha política de clasificación, la línea se encuentra dispuesta por un importe de 5.590 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (3.748 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (Nota 17).

## **4.10 Acciones de la Sociedad Dominante**

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante poseía 300.201 acciones propias y ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias adicionales (al 31 de diciembre de 2017 disponía de 228.798 acciones propias) (véase Nota 15.4).

## **4.11 Provisiones**

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

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

Al cierre los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales y fiscales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos

procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 21).

#### *Provisiones por garantía*

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

#### **4.12 Impuesto sobre las ganancias**

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U. (Nota 20).

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

Con fecha 13 de diciembre de 2017, Neinor Norte, S.L.U., en su condición de Socio Único de Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U., y Promociones Neinor 5, S.L., decidió modificar su domicilio social de las Sociedades anteriormente descritas, el cual ha pasado a estar fijado en Madrid. Como consecuencia de ello, y al no cumplir los requisitos para la consolidación fiscal foral, con fecha 20 de diciembre de 2017, Neinor Homes, S.A. como cabecera del Grupo Fiscal comunicó a la Administración que la normativa aplicable a las mencionadas sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017 será la de Territorio Común. Por tanto, el grupo de consolidación foral 02117BSC, está formado en los ejercicios 2018 y 2017 por Neinor Homes, S.A. como Sociedad cabecera y Neinor Norte, S.L.U. como Sociedad dependiente.

Por su parte, Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U. continúan tributando bajo el régimen general de tributación individual de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

por el conjunto de las sociedades que forman el Grupo fiscal, se registra un crédito o débito entre la sociedad que los genera y las sociedades que lo compensan y/o aplican.

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

#### **4.13 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

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

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

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

El Grupo puede realizar compras de suelo sujetas a condiciones resolutorias o suspensivas. En caso de la existencia de condiciones suspensivas, el perfeccionamiento del contrato se produce en el momento de la condición establecida, momento a partir del cual empieza a ser efectivo el contrato. Las cantidades satisfechas en el contexto de contratos bajo condición suspensiva se registran como Anticipos a proveedores y como tales están sujetos a la norma de valoración de los créditos comerciales. En el

caso de existencia de condiciones resolutorias, el cumplimiento de la condición marca la extinción de los efectos del contrato, de modo que el Grupo realiza una evaluación de la probabilidad asociada a la condición y de quién depende su consecución, a efectos de registrar los derechos y las obligaciones asociadas al contrato en el tiempo.

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

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

Los ingresos por prestaciones de servicios se reconocen de acuerdo con su porcentaje o grado de realización en la fecha de cierre del ejercicio, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por servicios del Grupo son los asociados al contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank y descrito en la Nota 1 bajo condiciones de exclusividad, que asimismo comprende servicios urbanísticos y de comercialización. Como contraprestación por estos servicios, las distintas sociedades del área inmobiliaria de Kutxabank abonarán una remuneración fija de acuerdo con la tipología y volumen de los activos (estableciéndose al efecto un valor de referencia entre las partes) por la parte de gestión y administración, mientras que recibirán una remuneración variable a éxito por su comercialización así como otro ingreso variable devengado anualmente en caso de cumplimiento de objetivos de venta establecidos entre las partes, que varía en función de si es inferior al 70% de los mismos, igual al 70% o superior al 70%; a ello se une la remuneración variable ligada a la solicitud de ejecución de determinadas actuaciones puntuales relativas a activos como pueden ser trabajos solicitados en relación a análisis de incorporación de nuevos activos en gestión o bien servicios sobre activos de terceros a petición de Kutxabank. En caso de que durante dos ejercicios consecutivos el cumplimiento fuera inferior al 30%, se perdería el derecho de exclusividad en la comercialización. Las ventas del ejercicio 2018 han sido superiores al 30% del importe fijado como objetivo, al igual que en el ejercicio 2017.

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

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

#### **4.14 Costes por intereses**

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 1.872 miles de euros (Nota 12). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo capitalizó intereses financieros en existencias por importe de 1.893 miles de euros.

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

#### 4.15 Resultado de explotación

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

#### 4.16 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tiene registrada provisión alguna por ese concepto (del mismo modo que a 31 de diciembre de 2017).

#### 4.17 Estado de flujos de efectivo consolidados

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

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

Dentro del estado de flujos de efectivo consolidado figuran ajustados al Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos como flujos de efectivo de las actividades de explotación un importe de 3.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (10.967 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), correspondientes al plan de incentivos, al carecer de contrapartida monetaria, tal y como establece la normativa aplicable. No obstante, la Sociedad Dominante, entiende estas operaciones como un flujo de financiación implícita aplicándose en los flujos de las actividades de explotación, al corresponderse principalmente con una única transacción en acciones (cash y acciones en 2017), y por ello indivisible. En la tabla adjunta queda desglosada la conciliación entre ambos estados de flujos:

#### Ejercicio 2018

	Entradas / (Salidas)		
	Flujo monetario	Flujo ajustado	Variación
Actividades de explotación	90.554	87.179	(3.375)
Actividades de inversión	(6.498)	(6.498)	-
Actividades de financiación	(47.118)	(43.743)	3.375
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>36.938</b>	<b>36.938</b>	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	76.822	76.822	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>113.760</b>	<b>113.760</b>	-

## Ejercicio 2017

	Entradas / (Salidas)		
	Flujo monetario	Flujo ajustado	Variación
Actividades de explotación	(186.426)	(197.393)	(10.967)
Actividades de inversión	10.524	10.524	-
Actividades de financiación	207.423	218.390	10.967
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>31.521</b>	<b>31.521</b>	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	45.301	45.301	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>76.822</b>	<b>76.822</b>	-

### 4.18 Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	31.12.18	31.12.17
Existencias (ciclo largo)	903.438	864.655
<b>Total activos corrientes</b>	<b>903.438</b>	<b>864.655</b>
Deudas con entidades de crédito	140.349	261.489
Otros pasivos corrientes	28.849	42.429
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>169.198</b>	<b>303.918</b>

### 4.19 Retribuciones en acciones

Durante 2017, y con carácter previo a la salida a Bolsa de la Sociedad Dominante, el Consejo de Administración de Neinor Holdings, S.L.U. (antiguo Accionista Único del Grupo) acordó un plan de incentivos para el CEO y cinco miembros del equipo directivo del Grupo Neinor Homes, que incluye compensaciones fijas y variables pagaderas parcialmente en efectivo y el resto en acciones del propio Grupo ostentadas por Neinor Holdings, S.L.U. Una parte de la compensación es fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad dominante (Exit bonus, fijo), por un total de unos 14 millones de euros, aproximadamente, de los que 5,1 millones fueron pagaderos en efectivo en el momento de la salida a Bolsa y el resto en acciones a un precio establecido. La otra parte es variable, pagadera en acciones, por un importe máximo total de 13,5 millones de euros, en un número a determinar en función de la cotización en cada uno de los tres aniversarios siguientes a la oferta pública de adquisición inicial de acciones y cuyo devengo se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertos incrementos anuales en la cotización en el trimestre anterior a cada uno de los 3 aniversarios de la salida a bolsa, siendo la primera fecha de referencia la fecha de admisión a cotización en las Bolsas de Valores, sujeto en alguno de los casos a compromisos de tenencia mínimos y siendo posible el devengo de modo proporcional a las revalorizaciones de cotización obtenidas en determinadas circunstancias. No obstante, si en cualquier momento dentro de los tres años desde la posible salida a Bolsa el precio de las acciones experimentase un incremento del 152,09% con respecto al precio de salida a Bolsa (con ciertos ajustes), los beneficiarios tendrían derecho a percibir la totalidad de las acciones a las que podrían tener derecho bajo este plan de incentivos. En todo caso se establece que la remuneración les será entregada directamente por Neinor Holdings, S.L.U. Teniendo en cuenta que el pago de estos bonus será íntegramente asumido por Neinor Holdings, S.L.U., el Grupo registra de acuerdo a su devengo la correspondiente aportación del accionista en el patrimonio neto consolidado por el mismo importe con contrapartida en gastos de personal. Para el registro contable de la parte variable se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual, ante la ausencia de un periodo razonable de cotización a considerar como referencia de la propia Sociedad dominante, estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 8,1 millones de euros,

aproximadamente. El importe registrado en la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2018 ha ascendido a 4.020 miles de euros (18.952 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

En el primer aniversario, marzo de 2018, y atendiendo a la evolución de la cotización de la acción de Neinor Homes, S.A. en el trimestre precedente al primer aniversario, se ha devengado y entregado una retribución variable por importe total de 3.256.363 euros, que ha resultado pagadera mediante la entrega de acciones y efectivo para asumir los correspondientes impuestos, en los términos expuestos en el folleto de salida a Bolsa, siendo asumido su coste por Neinor Holdings, S.L.U.

Asimismo, durante 2017, se aprobó un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, para unos 40 empleados clave, aproximadamente, incluyendo entre ellos a los miembros del Comité de Dirección y el CEO, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (2017-2019, 2018-2020 y 2019-2021) en los cuales las métricas de medición de cumplimiento son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, con un coeficiente corrector a la baja del 10% al cumplimiento de las métricas anteriores en caso de la evolución de la media del ratio Loan to Value (LTV) en exceso sobre un ratio objetivo, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos, así como contemplándose una posibilidad de sobrebonus de hasta un 150%. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el incentivo que se le atribuya en el plan (en rangos entre 10 y 250 miles de euros), el precio de las acciones para cada trienio (media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo) y por el cumplimiento de objetivos (entre un 0% y un 150%). Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta por períodos entre un año y seis meses para el CEO y los miembros del Comité de Dirección. Asimismo, en el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el propio Grupo Neinor Homes, y ha supuesto el registro de un gasto de personal de 267 miles de euros en el ejercicio 2018 (667 miles de euros en el ejercicio 2017) con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto (véase Nota 22.3). Los Administradores de la Sociedad dominante, han estimado que el valor razonable del citado plan asciende a 2 millones de euros aproximadamente para el trienio 2017-2019. Asimismo, con fecha 22 de enero de 2018, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha aprobado el importe del plan para el trienio 2018-2020, fijando el mismo en 2 millones de euros para la totalidad de los miembros y del periodo.

Por último, durante el ejercicio 2018 se ha aprobado un plan de retención a largo plazo dirigido a los empleados del Grupo (con excepción del Consejero Delegado), con una duración que se extiende entre el 1 de septiembre de 2018 y el 2 de septiembre de 2020 y que consiste en la asignación de un incentivo asociado al nivel salarial de cada trabajador, pagadero en acciones de Neinor Homes, S.A., siempre y cuando no se produzca la baja voluntaria o el despido disciplinario procedente y vinculado al incremento experimentado por el valor de la acción a la finalización del plan. El plan prevé diferentes incentivos, fijándose tramos escalonados de cumplimiento (del 50%, 75% o del 100%), que comienzan a devengarse con un incremento mínimo del valor de la acción del 5%. El desembolso máximo contemplado por el plan asciende estimativamente a unos 9,3 millones de euros. Para el registro contable de este plan de incentivos, se ha contado con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual estimó que el valor razonable de la citada parte variable ascendía a la fecha de concesión a 2,9 millones de euros, aproximadamente. Durante el ejercicio 2018, dicho plan ha supuesto el registro de un gasto de personal de 472 miles de euros con contrapartida en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto (véase Nota 22.2).

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

#### **4.20 Transacciones con vinculadas**

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

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la

consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas. No obstante, en caso de corresponderse con operaciones mantenidas con accionistas, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en proporción a la participación que el accionista ostente en la fecha de la operación.

#### **4.21 Remuneración de la Alta Dirección**

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

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

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

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

De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	31.12.18	31.12.17
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	45.991	(25.934)
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 15)	78.038	182.788
<b>Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)</b>	<b>0,589</b>	<b>(0,142)</b>

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo Neinor Homes coincide básicamente con el beneficio y la pérdida básica por acción, dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma, no es significativo (Nota 4.19).

### **6. Información por segmentos**

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

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Neinor Homes en vigor al cierre del ejercicio 2018 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

La actividad del Grupo Neinor Homes se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (véase Nota 1) a partir de suelo finalista (el Grupo no desarrolla la cadena de valor del suelo), distinguiéndose los resultados generados por aquellos que serán objeto de desarrollo y promoción inmobiliaria (incluidos bajo el capítulo "Development") de aquellos activos considerados como no estratégicos (incluidos bajo el capítulo "Legacy"). Adicionalmente, el Grupo, y de acuerdo con

el contrato de administración y gestión de activos descrito en las Notas 1 y 4.13, presta servicios de esta naturaleza a distintas empresas del Grupo Kutxabank, incluyéndose la información relativa a este segmento en el capítulo "Gestión de activos - Servicing" de esta Nota. La actividad de alquiler de patrimonio en renta se configura a la fecha actual como una actividad residual para el Grupo. Por este motivo, a la fecha no se ha considerado como línea de negocio independiente a los efectos de la segmentación, considerándose asimismo que los activos no son estratégicos para el Grupo de ahí que los activos, pasivos y resultados asociados figuren bajo el capítulo "Legacy".

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

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se ubican íntegramente en España.

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

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

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

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

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

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

### Información de segmentos

	Miles de euros							
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing y Otros / Corporativos		Total Grupo	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Ingresos: Ventas externas (*)	36.491	114.572	312.245	76.621	31.250	29.195	379.986	220.388
<b>Total ingresos</b>	<b>36.491</b>	<b>114.572</b>	<b>312.245</b>	<b>76.621</b>	<b>31.250</b>	<b>29.195</b>	<b>379.986</b>	<b>220.388</b>

(\*) Incluye bajo el segmento "legacy" un importe de 99 miles de euros en el ejercicio 2018 (668 miles de euros en el ejercicio 2017) correspondiente a los ingresos percibidos por los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias firmados con terceros (véase Nota 9).

	Miles de euros							
	Legacy		Development		Gestión de activos – Servicing y Otros / Corporativo		Total Grupo	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
<b>Resultados:</b>								
Ventas externas (***)	36.491	114.572	312.245	76.621	31.250	29.195	379.986	220.388
Coste de las ventas	(50.172)	(176.792)	(221.990)	(55.659)	-	-	(272.162)	(232.451)
Variación de las provisiones de tráfico-Aplicaciones de deterioro de existencias vendidas (**)	13.079	68.668	-	-	-	-	13.079	68.668
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>(602)</b>	<b>6.448</b>	<b>90.255</b>	<b>20.962</b>	<b>31.250</b>	<b>29.195</b>	<b>120.903</b>	<b>56.605</b>
Gastos de personal	(221)	(1.854)	(12.479)	(9.386)	(4.487)	(4.607)	(17.187)	(15.847)
Gastos de personal - Plan de incentivos (Nota 15)	-	-	(4.760)	(18.952)	-	-	(4.760)	(18.952)
Servicios exteriores	(6.926)	(14.511)	(25.622)	(17.856)	(8.250)	(6.076)	(40.798)	(38.443)
Variación de las provisiones de tráfico - Otros (**)	(4.037)	(7.293)	(3.112)	8	-	-	(7.150)	(7.285)
Otros ingresos de explotación	470	2.414	829	3.207	-	-	1.299	5.621
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	41	727	-	-	-	-	41	727
<b>EBITDA</b>	<b>(11.275)</b>	<b>(14.069)</b>	<b>45.111</b>	<b>(22.017)</b>	<b>18.513</b>	<b>18.512</b>	<b>52.348</b>	<b>(17.574)</b>
Resultado neto financiero y otros	-	-	(10.868)	(7.678)	-	-	(10.868)	(7.678)
Amortización	(40)	(250)	(602)	-	(653)	(466)	(1.295)	(716)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(11.315)</b>	<b>(14.319)</b>	<b>33.641</b>	<b>(29.695)</b>	<b>17.860</b>	<b>18.046</b>	<b>40.185</b>	<b>(25.968)</b>
Gastos de personal - Plan de incentivos (Nota 15)	-	-	4.020	18.952	-	-	4.020	18.952
Servicios exteriores (Nota 13.d)	-	-	-	2.350	-	-	-	2.350
Variación de las provisiones de tráfico(**)	-	4.549	-	-	-	-	-	4.549
Resultado neto financiero y otros	-	-	10.868	7.678	-	-	10.868	7.678
Amortización	40	250	602	-	653	466	1.295	716
<b>EBITDA AJUSTADO (*)</b>	<b>(11.275)</b>	<b>(9.520)</b>	<b>49.131</b>	<b>(715)</b>	<b>18.513</b>	<b>18.512</b>	<b>56.368</b>	<b>8.277</b>

(\*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección del Grupo y que no considera en su cálculo, principalmente, los gastos del proceso de salida a Bolsa (véase Nota 22.4) ni los gastos de personal asociados al plan de incentivos asumido por Neinor Holdings, S.L.U. (véanse Nota 4.19 y 15.6).

(\*\*) Véase variación de las provisiones de tráfico - existencias en la Nota 22.6. A efectos de mostrar de forma más precisa el resultado generado por las ventas de cada segmento se han separado los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante ambos ejercicios, de aquellos otros deterioros correspondientes a activos que siguen registrados en el balance consolidado del Grupo y del efecto correspondiente a variación de otras provisiones.

(\*\*\*) Incluye un importe de 99 miles de euros en el ejercicio 2018 bajo el segmento Legacy (668 miles de euros en el ejercicio 2017) correspondiente a los ingresos percibidos por los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias firmados con terceros (véase Nota 9).

Las principales magnitudes del balance de situación consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
<b>Balance de situación:</b>										
Activos no corrientes	990	1.615	5.023	-	-	-	27.659	3.480	33.672	5.095
Activos corrientes	43.010	85.513	1.217.438	1.101.435	9.754	10.085	113.760	76.822	1.383.962	1.273.855
<b>Total activo</b>	<b>44.000</b>	<b>87.128</b>	<b>1.222.461</b>	<b>1.101.435</b>	<b>9.754</b>	<b>10.085</b>	<b>141.419</b>	<b>80.302</b>	<b>1.417.634</b>	<b>1.278.950</b>
Deuda financiera (*)	-	-	380.529	417.665	-	-	-	-	380.529	417.665
Otros pasivos no corrientes	105	190	-	-	-	-	-	-	105	190
Otros pasivos corrientes	4.653	8.332	249.452	127.085	1.699	1.193	8.526	2.067	264.330	138.677
<b>Total pasivo no corriente y corriente</b>	<b>4.758</b>	<b>8.522</b>	<b>629.981</b>	<b>544.750</b>	<b>1.699</b>	<b>1.193</b>	<b>8.526</b>	<b>2.067</b>	<b>644.964</b>	<b>556.532</b>

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

## 7. Activos intangibles

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 en el epígrafe de "Activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Total
<b>Coste:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	875	14	889
Adiciones	723	-	723
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1.598</b>	<b>14</b>	<b>1.612</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(135)	-	(135)
Dotaciones	(271)	-	(271)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(406)</b>	<b>-</b>	<b>(406)</b>
<b>Saldos Netos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1.192</b>	<b>14</b>	<b>1.206</b>

Las principales es adiciones del ejercicio 2018 se corresponden con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo.

Las principales adiciones del ejercicio 2017, se correspondieron con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo y la adquisición de la marca Neinor a su anterior Socio Único (Nota 23).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2018 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 47 miles de euros (no existían elementos totalmente amortizados a cierre a 31 de diciembre de 2017).

## **8. Inmovilizaciones materiales**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 respectivamente ha sido el siguiente:

### **Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	883	1.337	2.220
Adiciones	4.671	931	5.602
Traspaso desde existencias (Nota 12)	1.388	-	1.388
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>6.942</b>	<b>2.268</b>	<b>9.210</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(114)	(228)	(342)
Dotaciones	(322)	(280)	(602)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(436)</b>	<b>(508)</b>	<b>(944)</b>
<b>Deterioro de valor</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Traspaso desde existencias (Nota 12)	(590)	-	(590)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(590)</b>	<b>-</b>	<b>(590)</b>
<b>Saldos netos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>5.916</b>	<b>1.760</b>	<b>7.676</b>

### **Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

	Miles de Euros		
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	499	1.201	1.700
Adiciones	384	136	520
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>883</b>	<b>1.337</b>	<b>2.220</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(51)	(96)	(147)
Dotaciones	(63)	(132)	(195)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(114)</b>	<b>(228)</b>	<b>(342)</b>
<b>Saldos netos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>769</b>	<b>1.109</b>	<b>1.878</b>

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

Las principales adiciones del ejercicio 2017 se correspondieron con adquisiciones de equipos informáticos, equipamiento de las salas de videoconferencia de las delegaciones y las nuevas instalaciones de las delegaciones de Valencia y Málaga.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen elementos totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

### **9. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

### **Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro (véase Nota 22.6)	Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>3.058</b>	<b>(133)</b>	<b>(1.310)</b>	<b>1.615</b>
Adiciones/Dotaciones	390	(40)	-	<b>350</b>
Retiros	(1.634)	105	554	<b>(975)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.814</b>	<b>(68)</b>	<b>(756)</b>	<b>990</b>

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro (véase Nota 22.f)	Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>22.648</b>	<b>(591)</b>	<b>(9.164)</b>	<b>12.893</b>
Adiciones/Dotaciones	-	(250)	(72)	(322)
Retiros	(19.795)	708	7.953	(11.134)
Trasposos de existencias (Nota 12)	205	-	(106)	99
Trasposos a existencias (Nota 12)	-	-	79	79
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>3.058</b>	<b>(133)</b>	<b>(1.310)</b>	<b>1.615</b>

Las ventas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2018 han supuesto un beneficio de 41 miles de euros (727 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), registrado bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias no difiere significativamente de su valor neto contable (Nota 12).

Es política del Grupo Neinor Homes contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 99 miles de euros (668 miles de euros el 31 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no poseía compromisos en firme de compra ni de venta sobre elementos de inversiones inmobiliarias.

## **10. Sociedades dependientes**

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

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

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

	Miles de Euros			
	31.12.2018		31.12.2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	150	-	-	-
Fianzas y depósitos constituidos	912	7	396	455
<b>Total</b>	<b>1.062</b>	<b>7</b>	<b>396</b>	<b>455</b>

## **12. Existencias**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Terrenos y solares (Nota 19)	565.301	748.671
Promociones en curso	588.251	319.438
Inmuebles terminados	81.234	111.751
Anticipos a proveedores	23.117	3.020
Menos - Pérdidas por deterioro	(28.184)	(39.591)
<b>Total</b>	<b>1.229.719</b>	<b>1.143.289</b>

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 1.872 miles de euros (1.893 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Las adiciones del ejercicio 2018 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de la promociones en curso y costes activados asociados con la preconstrucción por valor de 234 millones de euros. Adicionalmente se han producido compras de terrenos por valor de 95 millones de euros ( 124 y 263 miles euros en el ejercicio 2017).

Adicionalmente, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2018 recoge un importe de 36,8 millones de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a las compras de dos suelos, cuyo vencimiento se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización o en 3 años desde la fecha de firma del contrato, el menor. No existen pagos aplazados por compra de suelos al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2018 el Grupo ha entregado viviendas de 24 promociones diferentes y tiene 57 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso". En el ejercicio 2017, el Grupo entregó 8 promociones y mantenía 36 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2018 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto con un coste neto de 1.165 millones de euros correspondientes a activos clasificados como "Development" y 43 millones de euros relativos a activos "Legacy" (1.060 millones de euros y 83 millones de euros en el ejercicio 2017). Así mismo, los anticipos concedidos por un importe de 23 millones de euros se corresponden con activos que serán clasificados como "Development".

Al 31 de diciembre de 2018 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 1.065.549 miles de euros (584.068 miles de euros al 31 de diciembre 2017) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 17).

Adicionalmente, el Grupo posee una línea de crédito cuyo límite asciende a 50.000 miles de euros, que se encuentra dispuesta en 31.090 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (48.308 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), la cual se encuentra destinada a la financiación de compras de suelo. Dicho contrato no detalla la existencia de ningún activo específico incluido como garantía, si bien las disposiciones se asignan a activos previa autorización de la entidad, que se reserva el derecho a exigir la correspondiente garantía hipotecaria (Nota 17). Asimismo, durante el ejercicio 2017, el Grupo firmó un acuerdo de financiación con J.P. Morgan por un importe de 150 millones de euros para la adquisición de suelo, dicho límite se ha reducido durante el ejercicio a 75 millones de euros, a 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha dispuesto 75 millones de euros. En garantía de la devolución de esta financiación se ha establecido en favor de la prestamista una promesa de Hipoteca Inmobiliaria sobre diversos activos inmobiliarios de hasta 228.342 miles de euros de valor de mercado, habiéndose acordado con la entidad bancaria un Loan To Value del 30% (Nota 17).

Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por importe de 23.117 miles de euros, netos de deterioro, estando todos ellos garantizados mediante

hipoteca inmobiliaria o por medio de cuenta en depósito. Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 el Grupo no mantenía compromisos de compra de suelos significativos adicionales.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 102.138 y 81.695 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Véase Nota 18).

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.6. El movimiento de la provisión por deterioro asociado a las existencias se indica a continuación para los ejercicios 2018 y 2017 (en miles de euros):

	2018	2017
<b>Saldo al inicio del periodo</b>	<b>39.591</b>	<b>101.317</b>
Dotaciones	1.856	6.969
Reversiones	(12.673)	(68.668)
Trasposos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 9)	-	(27)
Trasposos a Inmovilizado Material (Nota 8)	(590)	-
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>28.184</b>	<b>39.591</b>

A 31 de diciembre de 2018 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por un experto independiente. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha asciende a 1.873 millones de euros, aproximadamente (1.610 millones de euros a 31 de diciembre de 2017). En esta cifra se incluye el valor de los anticipos de suelo por un importe de 104 millones de euros.

Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.6, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo (Nota 6), son la tasa de descuento y los precios de venta. En el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso una evolución positiva de los precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras en relación al actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%.

Asumiendo constantes el resto de variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("development") y el valor neto contable de las mismas a 31 de diciembre de 2018 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	+1%	-1%	+1%	-1%	+5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las Valoraciones	(34.656)	37.289	29.656	(28.814)	145.387	(147.225)
Variación de valor neto contable (*)	(57)	213	213	(59)	350	(2.288)

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

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

inmobiliario sería de una reducción de 28.814 miles de euros y 147.225 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 59 y 2.288 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios de un 1%/ 5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2017 sería una reducción de 26.300 miles de euros y 131.087 miles de euros, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 21 y 5.152 miles de euros, respectivamente).

Por otro lado, el valorador no ha incorporado ningún tipo de sensibilidad especial respecto a aquellos activos inmobiliarios que se encuentran localizados en Cataluña, y cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2018 asciende a 215 millones de euros aproximadamente (de los que 139 millones de euros se corresponden con producto en curso y terminado ya prevendido por encima de coste) (226 y 104 millones de euros respectivamente en el ejercicio 2017), al tratarse de activos destinados a un mercado con poder adquisitivo medio/alto y estar situados cerca de núcleos urbanos, estando por tanto menos expuestos a cualquier tipo de riesgo en cuanto a variaciones en su valoración.

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

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

	Miles de Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Cientes y efectos comerciales a cobrar	11.971	12.015
Deudores Varios - Anticipos de acreedores	16.275	10.501
Deudores Varios -Prestación de servicios	231	407
Deterioro (Notas 9 y 22.f)	(123)	(296)
<b>Total</b>	<b>28.354</b>	<b>22.627</b>

El epígrafe "Clientes y efectos comerciales a cobrar" del cuadro anterior incluye fundamentalmente el importe pendiente de cobro correspondiente al contrato de administración y gestión de activos entre las distintas sociedades del Grupo Kutxabank y Neinor Homes, S.A. (Nota 1) que asciende a 9.498 miles de euros (9.977 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

El epígrafe "Deudores varios" del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, las cuentas a cobrar con terceros por la prestación de servicios (véanse Notas 22.1 y 23) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 31 de diciembre de 2018 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 16.275 miles de euros, importe que incluye 9.020 miles de euros de anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que hasta su elevación a público no son reembolsables.

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

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

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

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

Ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción (Nota 18) se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta

indisponibilidad asciende a 40.698 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (41.141 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), que difiere de los importes anticipados (Nota 18) como consecuencia de la tesorería aplicada el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos. Asimismo, los avales (Nota 21) difieren de dichos anticipos, por un lado, al emitirse avales por el total de las cantidades que los clientes entregarán a cuenta durante la obra y no únicamente por los importes efectivamente recibidos, y por otro, al emitirse el aval en un periodo de hasta 30 días después de recibir el anticipo del cliente.

## **15. Capital y reservas**

### **15.1 Capital social**

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

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

	31.12.2018	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Adar Capital Partners Ltd	28,68	226.586
Bank Of Montreal	5,21	41.162
Invesco Limited	5,02	39.661
Julius Baer Group, Ltd	5,01	39.582
Ksac Europe Holdings, L.p.	4,20	33.182
Norges Bank	4,56	36.026
Portsea Asset Management Llp	3,27	28.835
Resto de Bolsa	44,05	348.017
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>790.050</b>

### **15.2 Reserva Legal**

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la reserva legal no está completamente constituida.

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

El detalle, por sociedad, de las reservas de la Sociedad Dominante y de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2018 (*)	31.12.2017 (*)
<b>Integración global:</b>		
Sociedad Dominante y ajustes de consolidación (**)	42.820	38.385
Neinor Norte, S.L.U.	(22.410)	(16.496)
Promociones Neinor 1, S.L.U.	(281)	(278)
Promociones Neinor 2, S.L.U.	(14.988)	(14.961)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(851)	(1.007)
Promociones Neinor 4, S.L.U.	(5.365)	(5.393)
Promociones Neinor 5, S.L.	(5.429)	(5.468)
Neinor Península, S.L.U.	(73.828)	(54.616)
Neinor Sur, S.A.U.	(21.981)	(19.718)
<b>Total</b>	<b>(102.313)</b>	<b>(79.552)</b>

(\*) La Sociedad Dominante tiene asimismo constituida al 31 de diciembre de 2018 una reserva legal por importe de 2.192 miles de euros no incluida a efectos de este desglose (2.066 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). Por otro lado, las reservas consolidadas incluyen la reserva legal de las sociedades dependientes por valor de 1.553 miles de euros.

(\*\*) Las reservas en sociedades consolidadas por integración global a 31 de diciembre de 2018 y 2017 incluyen minorando 78 miles de euros asociado a gastos relativos a las reducciones de capital efectuadas por la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes del Grupo Neinor Homes durante el ejercicio 2017 (Nota 15.1).

A 31 de diciembre de 2018 y de 2017 las reservas negativas aportadas por las sociedades dependientes Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L. tienen su origen principalmente en la diferencia puesta de manifiesto en el momento de la constitución del Grupo Neinor Homes en el ejercicio 2014 entre los valores por los que las participaciones en estas sociedades dependientes fueron aportados al mismo (fueron aportadas por 1 euro, concretamente a la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., su socio directo) y sus valores teóricos contables a la mencionada fecha que eran negativos, considerando el deterioro registrado asociado a la totalidad de sus activos inmobiliarios. En el momento de dicha aportación era intención del Grupo Kutxabank que otras sociedades participadas por la propia Kutxabank realizaran una aportación directa para restablecer su equilibrio patrimonial de modo que no supusiera quebranto para Neinor Norte, S.L.U. Finalmente dicha aportación fue realizada en el año 2015 por Kutxabank directamente a través de una ampliación de capital realizada en Neinor Homes, S.A. previa a su transmisión a Neinor Holdings, S.L.U., ampliación de capital que se realizó en cascada a Neinor Norte, S.L.U. y las sociedades participadas por esta última, entre otras, las citadas sociedades objeto del desequilibrio, subsanando dicha situación antes de la operación Lion descrita en la Nota 1.

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

#### **15.4 Acciones propias y otras reservas**

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

Con fecha 4 de mayo de 2017, el Grupo inició un programa de Autocartera a través del cual adquirió un total de 199.406 acciones propias hasta el 20 de septiembre de 2017. Con fecha 22 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con "Gestión de Patrimonios Mobiliarios, S.V. S.A.". por el cual realiza compraventa de acciones durante el año. A 31 de diciembre de 2018, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 300.201 (228.798 títulos a 31 de diciembre de 2017). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 14,49 euros a 31 de diciembre de 2018 (18,03 euros en 2017).

En el ejercicio 2018 y 2017 se han registrado en este apartado los devengos de los planes de incentivos descritos en la Nota 4.19 para unos 40 empleados clave del Grupo. El total cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 adjunta por este concepto ha ascendido a 267 miles de euros (667 miles de euros en 2018).

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

#### **15.5 Distribución de dividendos**

No se han distribuido dividendos en los ejercicios 2018 y 2017.

Existen covenants asociados a cierta financiación suscrita por el Grupo que limita la distribución de dividendos en caso de que se cumpla conjuntamente que el patrimonio neto de la Sociedad Dominante sea inferior a 420 millones de euros y que el ratio "Deuda Financiera Neta/Patrimonio neto contable" sea superior a 1,6.

#### **15.6 Aportaciones de socios**

En el ejercicio 2018 se han registrado en este apartado los devengos de los planes de incentivos descritos en la Nota 4.19 para el CEO y cinco miembros del equipo directivo. El total cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 adjunta por este concepto ha ascendido a 4.020 miles de euros (18.952 miles de euros en 2017) (véanse Notas 4.19, 15, 22.3 y 24).

## **16. Provisiones**

### **16.1 Provisiones en pasivo corriente**

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2018 y 2017 es el siguiente:

#### **A 31 de diciembre de 2018**

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véase Nota 22.4)	Otras Provisiones (véase Nota 22.4)	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2.233</b>	<b>3.393</b>	<b>5.626</b>
Dotaciones Netas	5.654	4.978	10.633
Aplicaciones	(2.015)	(1.215)	(3.230)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>5.872</b>	<b>7.156</b>	<b>13.029</b>

#### **A 31 de diciembre de 2017**

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (véase Nota 22.4)	Otras Provisiones (véase Nota 22.4)	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>2.036</b>	<b>7.023</b>	<b>9.059</b>
Dotaciones Netas	1.405	3.215	4.620
Aplicaciones	(1.208)	(6.845)	(8.053)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2.233</b>	<b>3.393</b>	<b>5.626</b>

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

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

Durante el ejercicio 2018 se han dotado provisiones por gastos de postventa, gastos a incurrir por comisiones de venta y plusvalías derivado del aumento de las ventas del ejercicio.

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso, probables o ciertas, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. Ni al 31 de diciembre de 2018 ni 2017 existe provisión alguna dotada por este concepto, ya que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y de sus asesores legales, los posibles impactos para el Grupo derivados de estas responsabilidades no serían significativos. En este sentido, al 31 de diciembre de 2018 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 1.038 miles de euros (983 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), principalmente correspondientes a reclamaciones de honorarios de intermediación, resolución de contratos, devoluciones de retenciones, reparaciones de defectos constructivos, así como una demanda de cuantía indeterminada por impugnación de licencias de obra, que no ha prosperado en primera instancia pero ha sido recurrida y todavía no es firme. En virtud de los acuerdos alcanzados en virtud de la operación descrita en la Nota 1, serían cubiertos por el Grupo Kutxabank (Nota 1), a excepción de un importe de hasta 3 millones de euros establecido como

franquicia, que sería cubierto por Grupo Neinor Homes. Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Neinor Homes, y de acuerdo a los asesores legales y a la propia Kutxabank, no consideran necesario constituir provisiones para hacer frente a los riesgos probables que pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso ya que no esperan que, en caso de materializarse riesgos, los pasivos afectasen de manera significativa a los estados financieros del Grupo después de la citada compensación, si procediera en su caso.

## **17. Deudas con entidades de crédito y deudas con Socio**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo:</b>		
Líneas de crédito (*)	-	17.902
<b>Total a largo plazo</b>	<b>-</b>	<b>17.902</b>
<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 23):</b>		
Deuda por intereses	549	455
Préstamos hipotecarios (*)	324.395	317.149
Líneas de crédito (*)	48.260	56.670
Líneas de IVA (*)	4.385	11.203
Factoring	2.940	14.286
<b>Total a corto plazo</b>	<b>380.529</b>	<b>399.763</b>

(\*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas por importe de 3.784 miles de euros. Durante este ejercicio 3.002 miles de euros se han imputado a resultados bajo el epígrafe "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 (3.914 y 1.782 miles de euros respectivamente en el ejercicio 2017).

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

### **Ejercicio 2018**

Vencimientos previstos:	31.12.18
2019	240.180
2020	15.674
2021	3.250
2022 y siguientes	121.425
<b>Total por vencimiento</b>	<b>380.529</b>

### **Ejercicio 2017**

Vencimientos previstos:	31.12.17
2018 (*)	138.274
2019	172.751
2020	368
2021 y siguientes	106.272
<b>Total por vencimiento</b>	<b>417.665</b>

(\*) En el cuadro anterior existen 77 millones de euros con vencimiento inicial en el ejercicio 2018 correspondientes a la deuda con J.P. Morgan cuya devolución ha sido prorrogada hasta el ejercicio 2019.

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

### Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios" del cuadro anterior por importe de 324.395 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, en el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018, encontrándose los citados suelos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2019 y 2051.

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 17 nuevos préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2018 con límite de 145.037 miles de euros, de los que se ha dispuesto un importe de 28.140 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de 12 préstamos contratados durante ejercicios anteriores, estableciéndose su vencimiento para los ejercicios 2036-2051.

### Líneas de crédito

Este epígrafe incluye una línea de crédito destinada a dotar de liquidez adicional al Grupo, para la operativa ordinaria del mismo no vinculada directamente a la adquisición de suelos, contratada por la Sociedad Dominante del Grupo durante el ejercicio 2016 con un límite de 30 millones de euros, cuya fecha de vencimiento última es el ejercicio 2019. Este límite se ha ido rebajando desde su concesión, ascendiendo éste a 18 millones de euros. Dicha línea de crédito se encuentra totalmente dispuesta, estando registrado el importe restante de la línea de crédito en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" al estar establecido que el límite de la misma se rebaje progresivamente.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha cedido, en garantía del buen fin y total reembolso de dicha línea de crédito los derechos de crédito consistentes en los pagos en virtud del contrato de administración y gestión de activos suscrito con Kutxabank, S.A. el 14 de mayo de 2015.

Asimismo, en dicho contrato figuran como acreditados todas las Sociedades pertenecientes al Grupo Neinor Homes (véase Anexo I), todas ellas con responsabilidad solidaria.

Con fecha 15 de junio de 2015 el Grupo firmó una póliza de crédito con una entidad financiera con un límite de 30.000 miles de euros y vencimiento el 15 de diciembre de 2016, la cual ha sido novado durante el ejercicio 2016 ampliando el límite a 50.000 miles de euros y el vencimiento a 2019 para la financiación del pago del precio aplazado correspondiente a la compra de suelos, debiendo ser justificados por parte del Grupo todas las disposiciones llevadas a cabo en la misma por medio de una solicitud de disposición de la póliza de crédito firmada por el Grupo donde se especifica el importe a solicitar así como la descripción del activo objeto de adquisición. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 asciende a 31.090 miles de euros que figuran registrados a corto plazo dada la naturaleza inmobiliaria de la línea (48.308 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). Dicha línea de crédito conlleva el compromiso por parte del Grupo Neinor Homes de constituir garantías hipotecarias por requerimiento de la entidad financiera de primer rango a favor de la misma para garantizar el crédito hasta un importe de 25 millones de euros. Si bien dicho requerimiento no ha tenido lugar a 31 de diciembre de 2018, los Administradores consideran que la misma se encuentra tácitamente adscrita a los activos (suelos o promociones) que está financiando.

Los gastos de formalización de deuda asociados a estas líneas de crédito ascienden a 108 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

### Líneas de IVA

Este epígrafe recoge al 31 de diciembre de 2018 el saldo dispuesto de un crédito recibido por el Grupo, para la financiación del IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos, el cual fue recibido en 2015 y novado por un año adicional a su vencimiento en los ejercicios 2016, 2017 y 2018, estando por tanto establecido su vencimiento en 2019 y devengando un tipo de interés de mercado. El límite de este crédito asciende a 15 millones de euros, encontrándose el mismo dispuesto por importe de 4.385 miles de euros al

31 de diciembre de 2018 (11.203 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). En garantía de la devolución de esta financiación, se constituyó un derecho de prenda a favor de las entidades financiadoras con relación a los créditos que en virtud del IVA soportado en estas operaciones se deriven para la Administración Pública (Véase Nota 20).

#### Factoring de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó un contrato de factoring con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tiene una duración de un año y devenga un tipo de interés de mercado. Al cierre del ejercicio 2017, el límite de la línea de factoring ascendía a 29 millones de euros, si bien durante el mes de enero de 2018 fue reducido hasta los 15 millones de euros, encontrándose dispuesta por importe en 2.940 miles de euros (14.286 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

#### Otros créditos

Con fecha 28 de agosto de 2017, el Grupo firmó un acuerdo de financiación con J.P. Morgan por un importe de 150 millones de euros, con una duración inicial de un año, pudiendo ser prorrogado hasta 12 meses adicionales. Durante el ejercicio 2018 el vencimiento de este crédito se ha prorrogado hasta agosto de 2019 y el límite se ha visto reducido hasta los 75 millones de euros. Esta financiación podrá ser dispuesta por las sociedades del grupo Neinor Norte, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U y Neinor Península, S.L.U., actuando Neinor Homes S.A. únicamente como garante de esta deuda.

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha dispuesto 74.999 miles de euros (76.962 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) a través de la sociedad Neinor Sur, S.A.U., que han sido destinados a la compra de suelo. En garantía de la devolución de esta financiación se ha establecido en favor de la prestamista una promesa de Hipoteca Inmobiliaria sobre diversos activos inmobiliarios de hasta 228.342 miles de euros de valor de mercado, que dependerá de los importes dispuestos por el Grupo.

#### **Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado**

En relación a la nueva financiación externa suscrita por el Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 y desglosada en los apartados anteriores, el Grupo posee diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a los préstamos y líneas de crédito, entre las que destacan las siguientes:

- Reducción del patrimonio neto de la Sociedad Dominante por debajo de 425 millones de euros
- Compromiso de cumplimiento de un ratio firme e irrevocable denominado "Ratio LTV", entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de los inmuebles netos del Grupo, netos en ambos casos de los importes dispuestos por préstamos promotores "capex", el cual debe de ser inferior a un 45%.
- Empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios.

El Grupo no incumplía con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 31 de diciembre de 2018.

#### **Otros**

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por sus proveedores por importe de 5.590 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, cuyo límite asciende a 38.015 miles de euros a dicha fecha (3.748 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, cuyo límite ascendía a 13.050 miles de euros).

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

El Grupo ha procedido al pago de gastos financieros durante el ejercicio 2018 por importe de 12.816 miles de euros tras haber abonado 3.105 miles de euros de gastos de formalización de deuda (de los cuales, 3.002 miles de euros han sido registrados con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018, figurando 3.784 miles de euros neteando la deuda financiera del Grupo registrada en el balance de situación consolidado) y 1.872 miles de euros de gastos financieros han sido activados como existencias al corresponder a promociones en curso (Nota 12).

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 0,8% y 3,5% en el ejercicio 2018 (entre el 0,8% y 3,5% en el ejercicio 2017). El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 2,98% y 2,65%, aproximada y respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las sociedades del Grupo tenían pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 18.924 miles de euros y 6.332 miles de euros, respectivamente.

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

#### Ejercicio 2018

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

#### Ejercicio 2017

	01/01/2017	Flujos de caja	Sin Impacto de Flujos			31/12/2017
			Variación en valor razonable	Reclasificaciones	Otros (*)	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	26.623	-	-	(9.000)	279	17.902
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	277.068	113.532	-	9.000	163	399.763
<b>Total pasivos de actividades de financiación</b>	<b>303.691</b>	<b>113.532</b>	-	-	<b>442</b>	<b>417.665</b>

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

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

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2018		31.12.2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	18	18	18	37
Remuneraciones pendientes de pago	-	1.880	-	1.810
Anticipos de clientes (Nota 12)	-	102.138	-	81.695
<b>Total bruto</b>	<b>18</b>	<b>104.036</b>	<b>18</b>	<b>83.542</b>

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

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

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Al 31 de diciembre de 2018 este epígrafe incluía, adicionalmente, un importe de 36.755 miles de euros correspondientes a la parte del precio aplazado con relación a la compra de suelos, no existiendo saldo alguno al cierre del ejercicio 2017 por este concepto (Nota 12).

Asimismo, éste epígrafe del pasivo corriente del balance incluye al 31 de diciembre de 2018 un importe de 22.759 miles de euros (9.436 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

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

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

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

	<b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	55	18
Ratio de operaciones pagadas	42	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	40	18
	<b>Miles de euros</b>	<b>Miles de euros</b>
Total de pagos realizados	320.072	430.996
Total de pagos pendientes	34.323	20.908

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 30 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

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

### ***20.1 Grupo fiscal consolidado***

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

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

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

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

### ***20.2 Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal***

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes Neinor Norte, S.L.U. y Neinor Península, S.L.U. tienen abiertos a inspección fiscal todos los ejercicios desde su constitución, la cual se produjo a finales de 2014. La sociedad dependiente Neinor Sur, S.A.U. tiene abiertos a inspección el ejercicio 2016 y siguientes, en relación con el Impuesto sobre Sociedades y los cuatro últimos ejercicios para el resto de impuestos que le resultan de aplicación. El resto de sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos.

A este respecto, la Norma Foral 11/2013 establece que podrán ser comprobadas todas aquellas deducciones y bases imponibles generadas en los ejercicios anteriores sin límite temporal cuando sean usadas en cualquiera de los ejercicios abiertos a inspección. Sin embargo, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre limita dicho plazo de comprobación a 10 años.

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

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

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

Durante el mes de enero de 2019 le han sido comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros que han sido registradas bajo el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2018, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros registrados bajo los epígrafes "Otros gastos de explotación" y "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Si bien, durante el mes de Febrero de 2019, se ha presentado un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales externos, han determinado el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron asimismo de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros, considerándose que el recurso administrativo presentado por el Grupo tendrá, en todo caso, un resultado favorable a sus intereses. Dicho criterio se ha visto asimismo refrendado por los asesores fiscales externos del Grupo.

Del mismo modo, en octubre de 2018, se firmaron actas de inspección en conformidad relativas al impuesto sobre sociedades de Neinor Sur, S.A.U. regularizándose las bases imponibles negativas correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 por importes de 426 miles de euros, 836 miles de euros y 187 miles de euros, sin que ello haya tenido impacto alguno en los estados financieros consolidados del Grupo, al no encontrarse registrados los correspondientes activos por impuesto diferido.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección. Adicionalmente, si de las inspecciones abiertas correspondientes a los ejercicios anteriores a la Operación Lion (Nota 1) se derivase sanción alguna imputable al anterior propietario, en virtud de los acuerdos alcanzados en la compraventa, estas serían cubiertas por el Grupo Kutxabank (Nota 1), a excepción de un importe de hasta 3 millones de euros establecido como franquicia, que será cubierto por Grupo Neinor Homes, tal y como se indica en la Nota 17.

### 20.3 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	31.12.2018				31.12.2017			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA (Nota 17)	-	10.885	-	14.852	-	29.787	-	7.125
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	1.237	-	15.780	-	875	-	33
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	1.960	-	-	-	411
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	434	-	-	-	340
Activos por impuesto diferido	22.263	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	87	-	-	-	172	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	-	-	3	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>22.363</b>	<b>12.122</b>	<b>87</b>	<b>33.029</b>	<b>-</b>	<b>30.662</b>	<b>172</b>	<b>7.909</b>

### 20.4 Conciliación de los resultados contable y fiscal

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

#### A 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros		
	Grupo Foral	Otras	Total
	02117BSC	Sociedades (Territorio Común)	
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	36.155	4.029	40.184
Ajustes de consolidación	2.245	-	2.245
<b>Diferencias permanentes</b>	51	165	216
<b>Diferencias temporales</b>	3.978	(1.345)	2.633
Compensación BIN pre consol (Neinor Homes)	(1.435)	-	(1.435)
<b>Base imponible fiscal previa agregada</b>	<b>40.994</b>	<b>2.849</b>	<b>43.843</b>
Compensación BIN	(2.340)	(4.563)	(6.903)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>38.654</b>	<b>(1.714)</b>	<b>36.940</b>
Tipo impositivo	26%	25%	-
Impuesto devengado	(10.050)	428	(9.622)
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	(3.686)	(3.686)
Activación Impuestos Diferidos	2.850	19.413	22.263
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades (Nota 20.2)	38	(3.186)	(3.148)
<b>Ingreso por impuesto de sociedades</b>	<b>(7.162)</b>	<b>12.970</b>	<b>5.807</b>

**A 31 de diciembre de 2017**

	Miles de Euros		
	Grupo 02117BSC	Otras sociedades	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	(4.627)	(21.341)	(25.968)
<b>Diferencias permanentes</b>	9	82	91
<b>Diferencias temporales (*)</b>	9.014	(13.154)	(9.386)
<b>Base imponible fiscal previa</b>	<b>4.396</b>	<b>(34.413)</b>	<b>(30.017)</b>
Compensación BIN	(4.275)	-	(4.275)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>121</b>	<b>(34.413)</b>	<b>(34.292)</b>
Tipo impositivo	28%	25%	
Impuesto devengado	(34)	8.603	8.569
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	(8.603)	(8.603)
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades	-	54	54
Regularización Impuesto de Sociedades de ejercicios anteriores	9	5	14
<b>Gasto por impuesto de sociedades</b>	<b>(25)</b>	<b>59</b>	<b>34</b>

(\*) No registradas contablemente.

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

**20.5 Bases Imponibles Negativas**

El detalle de las bases imponibles de las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2018, que se corresponden principalmente con las de las sociedades dependientes Neinor Norte, S.L.U., Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L. es el siguiente:

Año de generación	Miles de Euros		Vencimiento
	No registradas	Registradas	
<b>Bases imponibles negativas de otras sociedades (Territorio Común):</b>			
Ejercicio 2008	32	-	2038
Ejercicio 2010	813	-	2040
Ejercicio 2011	8.693	-	2041
Ejercicio 2012	18.711	-	2042
Ejercicio 2013	1.798	-	2043
Ejercicio 2014	167	-	2044
Ejercicio 30 de junio 2015	52	-	2045
Ejercicio 31 de diciembre 2015	55	-	2045
Ejercicio 2009	-	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2011	-	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2012	-	6.642	Sin vencimiento
Ejercicio 2013	-	26.378	Sin vencimiento
Ejercicio 2014	-	15.404	Sin vencimiento
Ejercicio 30 de junio 2015 (*)	2.473	5.697	Sin vencimiento
Ejercicio 31 de diciembre 2015 (*)	27.586	10.130	Sin vencimiento
Ejercicio 2016	33.497	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2017	34.546	-	Sin vencimiento
Ejercicio 2018	14.743	-	
<b>Total</b>	<b>143.166</b>	<b>64.251</b>	

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2018, se ha realizado una revaluación y en concreto para la sociedad Neinor Sur, S.A.U., se ha determinado como razonablemente asegurada la obtención de beneficios fiscales futuros que permitan la compensación parcial de las bases impositivas negativas de esta sociedad dependiente, considerándose para ello que se ha conseguido obtener un resultado de explotación positivo por importe de 29.306 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, que el Grupo está cumpliendo con el presupuesto elaborado durante el ejercicio anterior y que existe una adecuada visibilidad sobre la cifra de ventas de los próximos tres ejercicios (Nota 2.2) al ser el porcentaje de pre-ventas para dicho periodo superior al 50%. Este criterio ha supuesto el registro de un ingreso por importe de 16.062 miles de euros con abono al epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018. Por el contrario, en relación a Neinor Península, S.L.U., Promociones Neinor 1, S.L.U., Promociones Neinor 2, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Promociones Neinor 4, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L. se ha tomado en consideración que los resultados de explotación de estas son, bien negativos o poco significativos, así como, la naturaleza de legacy de sus activos y, por tanto, la obtención de ganancias futuras no se encuentra lo suficientemente contrastada, dando lugar a que se mantenga el criterio seguido hasta el momento y se estime razonable no registrar activos diferidos de estas sociedades, dado que su recuperabilidad no se encuentra razonablemente asegurada.

## **20.6 Deducciones**

El Grupo posee deducciones no activadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 por importe de 93 miles de euros.

## **20.7 Impuestos diferidos**

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

En este sentido, existen a 31 de diciembre de 2018, impuestos anticipados no registrados por importe de 30.668 miles de euros (en base) (60.496 miles a 31 de diciembre de 2017) correspondientes a ajustes a la base imponible realizados, principalmente del deterioro de sus participadas registrado por Neinor Norte, S.L.U.

Al igual que en el caso de las bases impositivas negativas, y por el mismo motivo, las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen los activos por impuestos diferido correspondientes a los impuestos anticipados de la Sociedad Dominante, de Neinor Sur, S.A.U y Neinor Norte, S.L.U. Dicho criterio ha

supuesto el registro de un ingreso por importe de 6.201 miles de euros con abono al epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018.

## **20. 8 Otras cuestiones de relevancia fiscal**

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

- Se incrementa el límite cuantitativo a la compensación de bases imponibles negativas al 50% de la base imponible, si bien se amplía el plazo de compensación a 30 años (actualmente, es de 15 años). Estas limitaciones resultarán de aplicación a partir de 2018, incluso sobre las bases imponibles negativas pendientes de aplicar generadas en ejercicios anteriores a la entrada en vigor de la Reforma.
- Se reduce el tipo impositivo del 28% al 24%, siendo aplicable, de forma transitoria en 2018, un tipo del 26%.
- Se introduce la obligación de efectuar un pago anticipado del 5% de la base imponible del ejercicio anterior.
- Se incrementa el pago mínimo del 13% al 17% sobre la base imponible previa (15% de forma transitoria en el 2018).

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

Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo tiene prestados avales por valor 148.035 miles de euros (119.756 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), de los que 35.382 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (22.559 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y 112.653 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (97.197 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Asimismo, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2018 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 34.486 miles de euros (18.087 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras.

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

## **22. Ingresos y gastos**

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

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

	Miles de Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Legacy	36.491	114.572
Development	312.245	76.621
Gestión de activos – Servicing	31.250	29.195
<b>Total</b>	<b>379.986</b>	<b>220.388</b>

En virtud de lo estipulado en el contrato de prestación de servicios firmado entre la Sociedad Dominante y determinadas sociedades del Grupo Kutxabank con fecha 14 de mayo de 2015, el Grupo ha facturado durante el ejercicio 2018 un importe de 31.250 miles de euros a las mencionadas sociedades del Grupo Kutxabank (29.195 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017).

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

El importe neto de la cifra de negocios por activos Legacy incluye un importe de 99 miles de euros en el ejercicio 2018 (668 miles de euros en el ejercicio 2017) correspondiente a los ingresos percibidos por los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias firmados con terceros (véase Nota 9).

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

## 22.2 Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	Total Grupo	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Coste de ventas</b>	<b>272.162</b>	<b>232.451</b>
Terrenos y solares	1.398	15.378
Promociones en curso y edificios terminados	270.764	217.073

## 22.3 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Sueldos, salarios y asimilados	18.625	31.984
Indemnizaciones	177	151
Seguridad Social	2.843	2.480
Otros gastos sociales	303	184
<b>Total</b>	<b>21.948</b>	<b>34.799</b>

El epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" incluye un importe de 4.760 miles de euros correspondiente a los planes de incentivos aprobados en el ejercicio 2017 y 2018 (19.619 en el ejercicio 2017) (véase nota 4.19 y 15.6).

A 31 de diciembre de 2018 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 254 personas (216 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017). La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

	31.12.2018			31.12.2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	118	141	259	72	113	185
Titulados medios	10	2	12	43	7	50
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>143</b>	<b>271</b>	<b>115</b>	<b>120</b>	<b>235</b>

Al 31 de diciembre de 2018, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 4 (2 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2017).

## 22.4 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Investigación y desarrollo	-	2
Arrendamientos y cánones	1.504	872
Reparaciones y conservación	1.877	1.874
Servicios profesionales independientes	19.372	16.013
Transportes	5	5
Primas de seguros	461	483
Servicios bancarios	1.113	653
Publicidad y comercialización	4.071	5.146
Suministros	508	377
Otros servicios exteriores	2.329	4.039
Tributos (véase Nota 16)	9.557	8.979
<b>Total</b>	<b>40.797</b>	<b>38.443</b>

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

Asimismo, el epígrafe "Servicios exteriores" en el ejercicio 2017 incluía un importe de 2,35 millones de euros correspondientes a los gastos del proceso de salida a Bolsa.

## 22.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Integración global:</b>		
Sociedad Dominante y ajustes de consolidación, en su caso (*)	9.499	1.262
Neinor Norte, S.L.U.	19.527	(5.914)
Promociones Neinor 1, S.L.U.	(9)	(3)
Promociones Neinor 2, S.L.U.	(14)	(27)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	(198)	156
Promociones Neinor 4, S.L.U.	72	28
Promociones Neinor 5, S.L.	30	39
Neinor Península, S.L.U.	(18.456)	(19.212)
Neinor Sur, S.A.U.	35.540	(2.263)
<b>Total</b>	<b>45.991</b>	<b>(25.934)</b>

(\*) Durante el ejercicio 2018 existen ajustes de consolidación derivados de la aplicación de la NIIF 9 (Nota 2.2) (No existían ajustes de consolidación al resultado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017).

## 22.6 Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros - Ingreso/ (gasto)	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Variación de los deterioros de existencias-</b>	<b>12.673</b>	<b>68.668</b>
Aplicaciones de Deterioros de existencias vendidas (Notas 12)	12.673	68.668
<b>Variación de las provisiones de tráfico - Otros</b>	<b>(6.744)</b>	<b>(7.285)</b>
Deterioro de existencias (Nota 12)	(1.856)	(6.969)
Deterioros por insolvencias (Notas 2.2 y 13)	(1.576)	39
Deterioros/Reversiones por otras provisiones	(3.312)	(355)
<b>Total variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>5.929</b>	<b>61.383</b>

## 23. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas las entidades financieras "Banco de Santander, S.A." y "Banco Popular Español, S.A." en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas "IDOM, S.A." y "1810 Capital Investments, S.L.", "Global Hespérides, S.L." y "BDO, Auditores, S.L." (hasta noviembre de 2018), por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.1)		Ingresos financieros	Coste de ventas - Aprovisionamientos (Nota 22.3)	Servicios exteriores (Nota 22.4)	Gastos financieros (Nota 17)
Ventas	Prestación de servicios					
<b>Ejercicio 2018</b>						
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	101	953
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	219
IDOM, S.A.	-	-	-	-	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	4.635	-	-	-	-	-
BDO Auditores, S.L.P. (*)	-	-	-	-	13	-
Global Hespérides, S.L.	2.405	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7.040</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114</b>	<b>1.172</b>

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

	Miles de Euros					
	Ingresos		Ingresos financieros	Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 22.1)			Coste de ventas - Aprovisionamientos (Nota 22.3)	Servicios exteriores (Nota 22.4)	Gastos financieros (Nota 17)
	Ventas	Prestación de servicios				
<b>Ejercicio 2017</b>						
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	2	1.417
Banco Popular Español, S.A. (*)	-	-	-	2.910	-	119
IDOM, S.A.	-	-	-	68	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	737	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>737</b>	-	<b>2.978</b>	<b>2</b>	<b>1.536</b>

(\*) Sociedad vinculada al Grupo desde el 7 de junio de 2017. En este sentido, se han incluido las transacciones desde dicha fecha.

El desglose de las operaciones realizadas en el ejercicio 2018 es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.
- Las ventas realizadas durante el 2018 a dos sociedades vinculadas.

El desglose de las operaciones realizadas en el ejercicio 2017 es el siguiente:

- Los gastos financieros se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito con la entidad financiera vinculada.
- Los servicios devengados al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 obedecen a la facturación de diversos gastos de obra incurridos por el Grupo.

Las referidas operaciones con vinculadas han sido realizadas en condiciones de mercado. No existen compromisos ni garantías con entidades vinculadas, adicionales a las previamente desglosadas en esta nota o en la Nota 17 en relación a la deuda financiera.

A continuación se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

### **31 de diciembre 2018**

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

### **31 de diciembre 2017**

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Cuentas por cobrar	Anticipo de clientes
<b>Otras sociedades vinculadas-</b>				
Banco Santander, S.A.	27.839	42.615	-	-
Banco Popular Español, S.A.	69	11.250	-	-
IDOM, S.A.	-	-	-	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	1.956
<b>Total</b>	<b>27.908</b>	<b>53.865</b>	<b>-</b>	<b>1.956</b>

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

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

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (una persona), han recibido una retribución fija y variable por su condición de administradores por importe de 1.902 miles de euros, así como otras retribuciones (véase Nota 4.19) por importe de 2.505 miles de euros (1.598 y 10.609 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017). Adicionalmente, el Grupo ha registrado un gasto con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por importe de 3.134 miles de euros en concepto de planes de incentivos para la Dirección (3.625 miles de euros durante el ejercicio 2017) (véanse Notas 15 y 22).

Las Sociedades vinculadas a los mismos han prestado al Grupo y facturado por ello los importes indicados en la Nota 23.

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2018 asciende a 63 miles de euros (67 miles de euros en el ejercicio 2017).

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

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

## Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (una persona), puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2018			31.12.2017		
		Retribuciones fijas y variable	Otras Retribuciones (Nota 4.19)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2018	31.12.2017						
8	9	1.340	601	1.941	1.474	3.764	5.238

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

## 25. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 de las distintas sociedades que componen el Grupo Neinor Homes y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 100 miles de euros (100 miles de euros al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017). Asimismo, los honorarios relativos a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 han ascendido a 25 miles de euros (370 miles de euros en el ejercicio 2017).

Adicionalmente, entidades vinculadas al auditor principal han prestado servicios adicionales por 63 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (9 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017).

## 26. Información sobre medio ambiente

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

## 27. Exposición al riesgo

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios. A este respecto el Grupo tiene como objetivo en el largo plazo no sobrepasar un apalancamiento del 20% para el ratio Loan to Value (LTV) y del 40% para el ratio "Deuda Financiera Neta/Patrimonio neto contable", lo que a su vez le permitirá cumplir con los covenants determinados en relación a su deuda financiera (Nota 17).

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

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

Riesgo de mercado:

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

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

### **Riesgo de liquidez**

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

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

El importe de líneas de crédito no dispuestas al 31 de diciembre de 2018 asciende a 18.924 miles de euros (6.332 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

La posición de tesorería del Grupo asciende a 113.760 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (76.822 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), de la que 40.698 miles de euros (41.141 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones, tal y como se indica en la Nota 14.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro. Asimismo, el Grupo posee un contrato de gestión de administración y gestión de activos inmobiliarios suscrito con Kutxabank, S.A. durante el ejercicio 2016, el cual le reporta al Grupo unos ingresos anuales relativamente estables hasta la fecha de vencimiento del contrato, el cual expira en 2022. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo Neinor Homes, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

### **Riesgo de mercado**

#### ***Riesgo de tipo de interés***

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

Con la nueva estructura financiera descrita en la Nota 17, el Grupo tiene una mayor exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés; suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 3 millones de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera del Grupo y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2018 (+/- 4 millones de euros en el ejercicio 2017) (Véase Nota 17).

#### ***Riesgo de crédito***

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

establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

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

## **28. Hechos Posteriores**

El Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado, presentado en enero de 2019 en el Congreso de los Diputados para su tramitación parlamentaria, incorpora propuestas relevantes relativas al Impuesto sobre Sociedades para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2019, entre las que destaca, por su posible impacto a efectos de los planes de negocio del Grupo, el establecimiento de un régimen de tributación mínima donde la cuota líquida (definida como el resultado de deducir de la cuota íntegra las bonificaciones y deducciones que procedan) no podrá ser inferior al resultado de aplicar el 15% a la base imponible positiva una vez compensadas las Bases Imponibles Negativas.

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha de formulación de las presentes cuantas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

## Anexo I

### “Perímetro de consolidación”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/18	31/12/17		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 1, S.L.U.	Madrid (*)	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 2, S.L.U.	Madrid (*)	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid (*)	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 4, S.L.U.	Madrid (*)	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.	Madrid (*)	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte, S.L.
Neinor Península, S.L.U.	Córdoba	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Córdoba	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	Deloitte, S.L.

\* El domicilio social fue trasladado de Bilbao a Paseo de la Castellana 20, Madrid, mediante escritura pública otorgada el 13 de diciembre de 2017

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades consolidadas se ofrecen a continuación:

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2017 (miles de euros)					
	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	912	(126)	(5.914)	99	230.062
Promociones Neinor 1, S.L.U.	301	59	(36)	(3)	-	321
Promociones Neinor 2, S.L.U.	880	170	(10)	(27)	-	1.013
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	122	(22)	156	-	850
Promociones Neinor 4, S.L.U.	2.981	592	(65)	28	-	3.536
Promociones Neinor 5, S.L.	2.979	592	(38)	39	-	3.572
Neinor Península, S.L.U.	558.422	114	(6.408)	(19.212)	135	533.051
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	657	(4.824)	(2.263)	-	152.551

# INFORME DE GESTIÓN

## Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2018

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

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

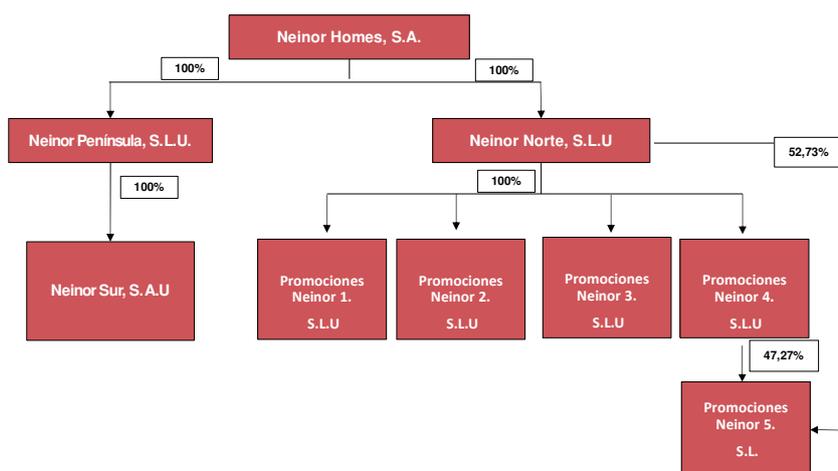
El Grupo Neinor Homes se constituyó en el contexto del acuerdo de intenciones suscrito en el ejercicio 2014 entre Kutxabank, S.A. y el fondo de inversión Lone Star, a través de su participada Intertax Business, S.L.U. (actualmente denominada Neinor Holdings, S.L.U.), para la compraventa de una parte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

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

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

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

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



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

A) Línea de negocio "Development":

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

La cartera de suelo de la compañía está formada por más de 190 promociones con más de 13.000 unidades edificables. Esta cartera está distribuida en cinco regiones de actividad de la compañía, que son: Madrid, Cataluña, País Vasco, Valencia y Andalucía.

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

B) Línea de negocio "Legacy":

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

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

C) Línea de negocio "Servicing":

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

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

A nivel de estructura organizativa, el Grupo tiene un Consejo de Administración y tres comisiones: Comisión de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y Comisión de Inversiones inmobiliarias – Land Investment Committee –.

Durante 2018 se han reunido en cuatro ocasiones, el 21 de febrero, 8 de mayo, 23 de julio y 31 de octubre.

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 2018:

- a- La convocatoria de la Junta General de Accionistas
- b- Plan de negocio del 2018-2022
- c- Plan de Auditoría externa de Cuentas de 2018
- d- Plan anual de trabajo de la CAC
- e- Plan de incentivos, objetivos salariales y sistema de bonus
- f- Plan de retención de empleados
- g- Reelección de los auditores de cuentas
- h- Modificación de la composición de los tres Comités
- i- Cuentas Anuales e Informe de Gestión
- j- Resultados financieros trimestrales, semestrales y anuales y presentación a los mercados
- k- Aplicación del resultado del 2017
- l- Revisión de la negociación con acciones propias de la Sociedad
- m- Presentación y revisión metodología de valoración de activos

- n- Presentación de las adquisiciones y lanzamientos de 2018 y programa previsto para 2019
- o- Política de Igualdad
- p- Plan de Sucesión
- q- Política de Gobierno Corporativo
- r- Modificación del Reglamento de Autocarera
- s- Modificación de la Política de Remuneraciones
- t- La Memoria de Actividades del Consejo y sus Comisiones
- u- La Memoria de Responsabilidad Social Corporativa de 2017 y el Plan de RSC de 2018
- v- El informe de independencia de los auditores externos
- w- El informe a presentar a la CNMV sobre requerimientos de información
- x- El Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2017
- y- El informe anual de remuneraciones de 2017
- z- El informe de actividades de Auditoría Interna de 2017 y el plan anual de 2018
- aa- El informe de conflictos de interés y operaciones vinculadas
- bb- El informe de las actividades de Cumplimiento de 2017.
- cc- Informe de actividades realizadas para la supervisión del RIC
- dd- Supervisión del SCIIF
- ee- El informe de auditoría de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo
- ff- Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos

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

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

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

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

El cuadro de mando del modelo integra:

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

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

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

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha registrado una cifra de negocio por importe de 379.986 miles de euros obteniendo un margen bruto de 120.903 miles de euros, un EBITDA de 52.348 miles de euros y un EBITDA Ajustado (gastos de MIP) de 56.368 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo a 31 de diciembre de 2018 alcanza 1.414.694 miles de euros, el patrimonio neto 772.670 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 642.024

miles de euros.

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

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 312.245 miles de euros y un margen bruto de 90.255 miles de euros obteniendo un margen bruto del 28,9%. Le sigue en volumen el Legacy, que ha supuesto unos ingresos de 36.491 miles de euros y un margen bruto de (602) miles de euros, acercándose a un margen bruto del (1,6)%. Por último, la línea de negocio Servicing ha registrado una cifra de negocio de 31.250 miles de euros.

De las ventas del Legacy, 36.391 miles de euros, corresponden a más de 1.263 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur de España (71%).

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones (98%), entre las que destacan: La Marina de Badalona P-9, con unas ventas de 46.272 miles de euros, Plaza Homes, con unas ventas de 47.905 miles de euros, San Roke Homes, con unas ventas de 23.748 miles de euros y la Catalana R-4 con unas ventas de 20.631 miles de euros. El restante 2% corresponde a unidades pendientes de promociones entregadas en ejercicios anteriores por importe de 6.312 miles de euros y varios suelos y solares con unas ventas de 412 miles de euros.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.6Bn€ de activos gestionados (20.632 miles de euros, 66%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 245M€ (9.246 miles de euros, 30%), y otros ingresos (1.372 miles de euros, 4%).

### **EBITDA**

El EBITDA del ejercicio 2018 ha alcanzado 52.348 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 45.111 miles de euros, Legacy con un EBITDA negativo de (11.275) miles de euros y Servicing con un EBITDA positivo de 18.513 miles de euros, lo que supone un margen sobre ventas del 13,7%.

En el ejercicio 2018 se han incluido gastos de MIP de 4.020 miles de euros (pagaderos 100% por el propio Lone Star). Excluyendo este efecto, el EBITDA de la compañía es de 56.368 miles de euros.

### **Resultado del Ejercicio**

El resultado del ejercicio 2018 ha alcanzado 45.991 miles de euros, que con el ajuste del MIP, el resultado ajustado es de 50.011 miles de euros.

### **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2018 alcanza 642.024 miles de euros comparado con 556.532 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (lo que supone un incremento de 85.492 miles de euros)

La posición de endeudamiento a 31 de diciembre de 2018 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 21,67% LTC y 14,64% LTV.

#### *Deuda Financiera 31.12.2018*

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2018 registra 381 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 124 millones de euros
- Líneas de financiación de Suelo: 248 millones de euros, dispuesta en 223 millones de euros.

- Líneas de financiación de Capex: con un límite de 348 millones de euros y están dispuestos en 27 millones.
- Líneas de IVA: firmados 15 millones de euros y dispuestos 4 millones de euros
- Líneas de Factoring: firmados 15 millones y dispuestos 3 millones de euros.

El grupo ha repagado deuda en el ejercicio 2018 por un total de 96 millones de euros, de los cuales corresponden a deuda corporativa 35 millones de euros de JP Morgan, 18 millones de euros de Bankinter y 9 millones de euros de Banco Sabadell.

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

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

A 31 de diciembre de 2018 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 254 personas lo que supone un incremento del 15% respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (216 personas). La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas es la siguiente:

	31.12.2018			31.12.2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	118	141	259	72	113	185
Titulados medios	10	2	12	43	7	50
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>143</b>	<b>271</b>	<b>115</b>	<b>120</b>	<b>235</b>

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

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

En el ejercicio 2018 destaca la financiación, principalmente de suelo y préstamos promotores vinculados a promociones, obtenida por el Grupo, la cual asciende en balance a un total de 380.529 miles de euros.

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

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

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

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

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

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

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

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

### *Exposición al riesgo de crédito*

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

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

### ***Exposición al riesgo de solvencia***

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

### ***Exposición al riesgo de tipo de cambio***

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

## **6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio**

Con posterioridad al cierre de 31 de diciembre de 2018 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa.

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

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

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

- Monitorización de las obras con las que se cerró diciembre 2018, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas. Capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuyo fecha de fin de obra está prevista para 2019, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

### ***Línea de negocio “Legacy”***

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

### ***Línea de negocio “Servicing”***

- Mantener el nivel de satisfacción del cliente.

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

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

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

#### **9. Acciones propias**

A 31 de DICIEMBRE de 2018, el capital social de la Sociedad dominante está compuesto por 79.005.034 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2018 figuran acciones propias en el balance por un importe de 3.902 miles de euros.

El número de acciones a 31 de diciembre de 2018 sería 300.201 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 14.49 euros.

#### **10. Medidas Alternativas de Rendimiento**

Tal y como se indica en la Nota 2 de la memoria consolidada, el Grupo prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento ("APMs" por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo.

Las APMs más significativas son las siguientes:

##### **Resultado o margen bruto:**

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

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

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

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

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

##### **EBITDA:**

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

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

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

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

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

### **EBITDA Ajustado**

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

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

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

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

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

### **Deuda financiera**

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

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

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

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

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

### **Deuda financiera neta**

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

	31-dic-18
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	-
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	380.529
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	(113.760)
<b>Deuda financiera neta(miles)</b>	<b>266.769</b>

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

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

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

### **Deuda financiera neta ajustada**

Definición: Deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente y pasivo corriente) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo (Nota 17 de los estados financieros consolidados) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones.

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

	31-dic-18
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	-
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	380.529
Pago diferido suelo	36.756
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(73.062)
<b>Deuda financiera neta(miles)</b>	<b>344.223</b>

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

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

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

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

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

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento

financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

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

	31-dic-18
Deuda financiera neta(M)	267
Valor de mercado de los activos	1.822
<b>LTV</b>	<b>14,64%</b>

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

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

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

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

	31-dic-18
Deuda financiera neta ajustada	344
Valor de mercado de los activos	1.822
<b>LTV ajustado</b>	<b>18,89%</b>

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

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

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

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

	31-dic-18
Deuda financiera neta	267
Existencias	1.230
Inversiones inmobiliarias	1
<b>LTC</b>	<b>21,67%</b>

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

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

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento

financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

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

	31-dic-18
Deuda financiera neta	344
Existencias	1.230
Inversiones inmobiliarias	1
<b>LTC ajustado</b>	<b>27,96%</b>