

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Neinor Homes, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Neinor Homes, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2018, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.a adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de Octubre y desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.

Alicia Izaga

23 de julio de 2018

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30.06.18	31.12.17 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30.06.18	31.12.17 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Activos intangibles		1.616	1.206	Capital social		790.050	790.050
Inmovilizado material		5.802	1.878	Prima de emisión		39.247	39.247
Inversiones inmobiliarias	6	1.201	1.615	Reserva legal		2.192	2.066
Activos financieros no corrientes		491	396	Reservas de la Sociedad Dominante		41.124	38.385
				Acciones propias		(3.070)	(3.459)
Total activo no corriente		9.110	5.095	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(145.133)	(117.937)
				Beneficios / (Pérdidas) consolidadas del ejercicio		(10.163)	(25.934)
				Total patrimonio neto	9	714.247	722.418
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito	11	8.902	17.902
				Otros pasivos no corrientes		18	18
				Pasivos por impuestos diferidos	12	172	172
				Total pasivo no corriente		9.092	18.092
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	7	1.294.340	1.143.289	Provisiones	10	7.555	5.626
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	23.206	22.627	Deudas con entidades de crédito	11 y 14	431.902	399.763
Activos financieros corrientes		9	455	Otros pasivos financieros	2.d y 11	70	37
Administraciones Públicas deudoras	12	17.792	30.662	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo	7	113.718	41.600
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.d	59.350	76.822	Administraciones Públicas acreedoras	12	10.370	7.909
				Otros pasivos corrientes	7	116.853	83.505
Total activo corriente		1.394.697	1.273.855	Total pasivo corriente		680.468	538.440
TOTAL ACTIVO		1.403.807	1.278.950	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.403.807	1.278.950

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2018.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.18	30.06.17 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	13	77.720	125.856
Coste de las ventas	13	(57.328)	(146.417)
Gastos de personal	13	(10.566)	(23.137)
Dotación a la amortización	6	(456)	(365)
Servicios exteriores	13	(18.698)	(20.658)
Variación de las provisiones de tráfico	13	6.256	43.242
Otros ingresos de explotación		1.140	2.796
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(90)	403
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.022)	(18.280)
Ingresos financieros		7	-
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	11 y 14	(5.345)	(3.080)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(7.360)	(21.360)
Impuesto sobre las ganancias	12	(2.803)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(10.163)	(21.360)
Beneficio / (Pérdida) por participación (en euros):			
Básica	9	(0,129)	(0,074)
Diluida	9	(0,129)	(0,074)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

NEINOR HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE COMPONEN EL GRUPO NEINOR HOMES
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017
(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.18	30.06.17 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS		(10.163)	(21.360)
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	-
PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		(10.163)	(21.360)
a) Atribuidos a la entidad dominante		(10.163)	(21.360)
b) Atribuidos a socios externos		-	-

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado neto del ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (*)	729.297	-	823	7.980	-	(108.145)	1.057	631.012
Aplicación del resultado del ejercicio:								
A reservas	-	-	1.243	11.186	-	(11.372)	(1.057)	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(21.360)	(21.360)
Ampliaciones de capital (Nota 9)	60.753	39.247	-	(14)	-	-	-	99.986
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(1.386)	-	-	(1.386)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	15.063	-	1.473	-	16.536
Saldos al 30 de junio de 2017	790.050	39.247	2.066	34.215	(1.386)	(118.044)	(21.360)	724.788
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(4.574)	(4.574)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(74)	(2.740)	-	-	(2.814)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	4.244	667	107	-	5.018
Saldos al 31 de diciembre de 2017	790.050	39.247	2.066	38.385	(3.459)	(117.937)	(25.934)	722.418
Aplicación del resultado del ejercicio:								
A reservas	-	-	126	1.136	-	(27.196)	25.934	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(10.163)	(10.163)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(407)	346	-	-	(61)
Otros movimientos (Nota 9)	-	-	-	2.010	43	-	-	2.053
Saldos al 30 de junio de 2018	790.050	39.247	2.192	41.124	(3.070)	(145.133)	(10.163)	714.247

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017

(Miles de Euros)

	Notas explicativas	30.06.18	30.06.17 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		(7.360)	(21.360)
Ajustes por-			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	6	456	365
Variación de otras provisiones	6, 7 y 10	2.284	1.572
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		90	(403)
Gastos financieros		5.345	3.080
Ingresos financieros		(7)	-
Plan de incentivos	9	2.053	9.722
		2.861	(7.024)
Variación de capital circulante:			
Existencias	7	(151.051)	(106.163)
Deudores comerciales y otros activos corrientes	8	12.382	(20.714)
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		71.808	23.469
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		33.348	32.087
		(30.652)	(78.345)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)			
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de activos intangibles y tangibles		(4.764)	(351)
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias	6	300	2.617
Pagos por otras inversiones financieras a largo plazo		(95)	(30)
		(4.559)	2.236
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)			
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	-	99.986
Emisión de deuda con entidades de crédito	11	69.126	43.936
Amortización de deudas con entidades de crédito	11	(45.988)	(18.614)
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	11 y 14	(5.338)	(3.080)
Operaciones con acciones propias		(61)	(1.386)
Plan de incentivos		-	5.341
		17.739	126.183
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)			
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)			
		(17.472)	50.074
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		76.822	45.301
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		59.350	95.375

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas explicativas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2018

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad Dominante

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

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

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

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

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 30 de junio de 2018 ascienden a 5 miles de euros no figuren registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado adjunto (15 miles de euros al 30 de junio de 2017), no recogiendo asimismo en los estados financieros semestrales adjuntos los pasivos, ingresos y gastos que pudieran estar asociados a dicho saldo.

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 18 de abril de 2018.

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

2. Bases de presentación de los estados semestrales resumidos consolidados

a) Bases de presentación

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 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, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 23 de julio de 2018, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos

consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

b) 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 los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados:

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:	
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. 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. 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. 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, 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 396 miles de euros.

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 5.

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, 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 a 30/06/2018	Pérdida estimada a 12 meses (%) (*)	Pérdida estimada a 12 meses a 30/06/2018
Anticipos a proveedores (Nota 7)	15.715	0%	-
Clientes – servicing (Nota 8)	9.767	0,02%	2
Anticipos a acreedores (Nota 8)	11.569	3%	347
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	1.870	0% - 3%	1
Tesorería	59.350	0% - 0,06%	20
TOTAL	98.271		370

(*) 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.

Este importe estimado de 370 miles de euros ha sido registrado con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada y abono al epígrafe “Provisiones” del pasivo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado, dado la escasa significatividad del mismo, y considerando que la estimación de este cálculo a 1 de enero de 2018, desglosada en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, ascendía a 373 miles de euros.

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
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

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
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
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamientos fiscales</i> (publicada en junio de 2017)	Clarificación sobre cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 <i>Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos</i> (publicada en octubre de 2017)	Clarifica la aplicación de NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia	1 de enero de 2019
<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

A la fecha actual, el Grupo ya ha evaluado los impactos de las normas que resultaban aplicables a lo largo del ejercicio 2018, llegando a la conclusión de que no tienen impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas. Para las que entran en vigor a partir de 2019 y siguientes, el Grupo se encuentra realizando una evaluación preliminar, en especial de la NIIF 16, de los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, considerándose a la fecha actual que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades

consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por Impuesto sobre Sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo, y considerando que el Grupo Fiscal encabezado por Neinor Homes, S.A. tributará bajo el régimen de consolidación fiscal en el ejercicio 2018 de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 12).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo (Notas 6 y 7).
3. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
5. El cálculo de provisiones.
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
7. La valoración de las obligaciones a largo plazo con el personal.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se facilita información sobre garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2018 no se han producido cambios significativos en dicha materia.

Al 30 de junio de 2018, el Grupo tiene prestados avales por valor de 166.340 miles de euros (119.756 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), de los que 28.247 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías entregadas a distintos ayuntamientos para garantizar la urbanización de distintas promociones (22.559 a 31 de diciembre de 2017) y 138.093 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 30 de junio de 2018 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 21.078 miles de euros (18.087 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Asimismo, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance incluye al 30 de junio de 2018 un importe de 17.403 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.

Ni a 30 de junio 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 7) se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 33.515 miles de euros a 30 de junio de 2018 (41.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), que difiere de los importes anticipados (Nota 7) como consecuencia de la tesorería destinada para el pago de las certificaciones de promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos.

e) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2017 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Las cifras comparativas correspondientes al 30 de junio de 2017 del estado de flujos de efectivo resumido consolidado se han visto modificadas, respecto a aquellas que fueron objeto de formulación con fecha 26 de julio de 2017, ajustándose al Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos como flujos de efectivo de las actividades de explotación unos importes de 9.722 y 1.473 miles de euros correspondientes al plan de incentivos y a otros movimientos patrimoniales respectivamente, al carecer de contrapartida monetaria, tal y como establece la normativa aplicable. Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 la Sociedad Dominante consideró 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 cash y acciones, y por ello indivisible.

	Entradas / (Salidas)		Variación
	Flujo monetario	Flujo ajustado	
Actividades de explotación	(78.345)	(89.540)	11.195
Actividades de inversión	2.236	2.236	-
Actividades de financiación	126.183	137.378	(11.195)
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	50.074	50.074	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	45.301	45.301	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	95.375	95.375	-

f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

g) Importancia relativa

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

h) Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2017.

i) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación (Véase Nota 2.e).
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 (Véase Nota 2.e).

j) Hechos posteriores

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

3. Cambios en la composición del Grupo

Los principios de consolidación utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son consistentes con los utilizados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes.

4. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 no se han aprobado repartos de dividendos.

Adicionalmente, existen covenants asociados a cierta financiación suscrita por el Grupo que limita la distribución de dividendos en caso de 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 inferior a 1,6.

5. Información por segmentos

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por segmentos al 30 de junio de 2018 y 2017 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.18	30.06.17	30.06.18	30.06.17	30.06.18	30.06.17	30.06.18	30.06.17	30.06.18	30.06.17
Ingresos: Ventas externas	20.640	84.436	41.944	27.426	15.136	13.994	-	-	77.720	125.856
Total ingresos	20.640	84.436	41.944	27.426	15.136	13.994	-	-	77.720	125.856

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.18	30.06.17	30.06.18	30.06.17	30.06.18	30.06.17	30.06.18	30.06.17	30.06.18	30.06.17
Resultados:										
Ventas externas (***)	20.640	84.436	41.944	27.426	15.136	13.994	-	-	77.720	125.856
Coste de las ventas	(26.944)	(125.582)	(30.384)	(20.835)	-	-	-	-	(57.328)	(146.417)
Variación de las provisiones de tráfico-Aplicaciones de deterioro de existencias vendidas (**)	6.256	45.662	-	-	-	-	-	-	6.256	45.662
Resultado bruto del segmento	(48)	4.516	11.560	6.591	15.136	13.994	-	-	26.648	25.101
Gastos de personal	(212)	(934)	(5.474)	(4.483)	(2.827)	(2.324)	-	-	(8.513)	(7.741)
Gastos de personal - Plan de incentivos (Notas 9 y 15)	-	-	(2.053)	(15.396)	-	-	-	-	(2.053)	(15.396)
Servicios exteriores (****)	(3.157)	(9.022)	(11.886)	(9.513)	(3.657)	(2.123)	-	-	(18.700)	(20.658)
Variación de las provisiones de tráfico - Otros (**)	-	(2.420)	-	-	-	-	-	-	-	(2.420)
Otros ingresos de explotación	989	2.796	151	-	-	-	-	-	1.140	2.796
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	(90)	403	-	-	-	-	-	-	(90)	403
EBITDA	(2.518)	(4.661)	(7.702)	(22.801)	8.652	9.547	-	-	(1.568)	(17.915)
Resultado neto financiero y otros	-	-	(5.338)	(3.080)	-	-	-	-	(5.338)	(3.080)
Amortización	(456)	(365)	-	-	-	-	-	-	(456)	(365)
Resultado antes de impuestos	(2.974)	(5.026)	(13.040)	(25.881)	8.652	9.547	-	-	(7.362)	(21.360)
Gastos de personal - Plan de incentivos (Nota 9.d)	-	-	2.010	15.063	-	-	-	-	2.010	15.063
Servicios exteriores (Nota 13.d)	-	-	-	2.100	-	-	-	-	-	2.100
Resultado neto financiero y otros	-	-	5.338	3.080	-	-	-	-	5.338	3.080
Amortización	456	365	-	-	-	-	-	-	456	365
Efecto NIIF 9 (Nota 2.b)	-	-	368	-	2	-	-	-	370	-
EBITDA AJUSTADO (*)	(2.518)	(4.661)	(5.324)	(5.638)	8.654	9.547	-	-	812	(752)

(*) Se trata de una medida financiera empleada por la Dirección del Grupo y que no considera en su cálculo, principalmente, los deterioros o reversiones correspondientes a las existencias e inversiones inmobiliarias del Grupo que permanecen en stock al cierre del ejercicio.

(**) Véase variación de las provisiones de tráfico - existencias en la Nota 13.e. 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 periodos, 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 55 miles de euros al 30 de junio de 2018 (273 miles de euros al 30 de junio de 2017) correspondiente a los ingresos percibidos por los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias firmados con terceros.

(****) Incluye la provisión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para la totalidad de la cartera propiedad del Grupo al 1 de enero, tanto al 30 de junio de 2018 como 2017.

Las principales magnitudes del estado de situación financiera resumido consolidado por segmentos al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Legacy		Development		Gestión de activos - Servicing		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17
Balance de situación:										
Activos no corrientes	1.201	1.615	-	-	-	-	7.909	3.480	9.110	5.095
Activos corrientes	64.269	85.513	1.261.217	1.101.435	9.861	10.085	59.350	76.822	1.394.697	1.273.855
Total activo	65.470	87.128	1.261.217	1.101.435	9.861	10.085	67.259	80.302	1.403.807	1.278.950
Deuda financiera (*)	-	-	440.804	417.665	-	-	-	-	440.804	417.665
Otros pasivos no corrientes	190	190	-	-	-	-	-	-	190	190
Otros pasivos corrientes	9.895	8.332	232.986	127.085	3.008	1.193	2.677	2.067	248.566	138.677
Total pasivo	10.085	8.522	673.790	544.750	3.008	1.193	2.677	2.067	689.560	556.532

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

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 en las diferentes cuentas de este epígrafe ha sido el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro (Nota 13.e)	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3.058	(133)	(1.310)	1.615
Adiciones/Dotaciones	-	(25)	-	(25)
Bajas/Aplicaciones	(1.158)	21	476	(661)
Trasposos de existencias (Nota 7)	389	-	-	389
Trasposos a existencias (Nota 7)	(120)	3	-	(117)
Saldos al 30 de junio de 2018	2.169	(134)	(834)	1.201

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2016	22.648	(591)	(9.164)	12.893
Adiciones/Dotaciones	-	(250)	(72)	(322)
Retiros	(19.795)	708	7.953	(11.134)
Trasposos de existencias (Nota 7)	205	-	(106)	99
Trasposos a existencias (Nota 7)	-	-	79	79
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3.058	(133)	(1.310)	1.615

La pérdida obtenida por las ventas de inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ha ascendido a 90 miles de euros, registrado bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" (un beneficio de 403 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias no difiere significativamente de su valor neto contable.

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 55 miles de euros (273 miles de euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017).

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no poseía compromisos en firme de compra ni de venta sobre elementos de inversiones inmobiliarias.

7. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Terrenos y solares	729.187	748.671
Promociones en curso	495.747	319.438
Inmuebles terminados	87.026	111.751
Anticipos a proveedores	15.715	3.020
Menos - Pérdidas por deterioro (Notas 6 y 13.e)	(33.335)	(39.591)
	1.294.340	1.143.289

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se han activado intereses financieros en existencias por importe de 807 miles de euros (durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se activaron intereses financieros por importe de 1.893 miles de euros).

Las adiciones del ejercicio 2018 se corresponden, principalmente, con la compra de diversos solares y ascienden a 230,6 millones de euros (276,2 millones en el ejercicio 2017), de los que 213,9 millones de euros son adquisiciones de terrenos y 16,8 millones de euros de costes activados de preconstrucción (licencias, impuestos...) (264,8 y 11,4 millones de euros respectivamente en el ejercicio 2017). Adicionalmente al 30 de junio de 2018, existían costes planificados y pendientes de incurrir en relación a estos activos por valor de 4,3 millones de euros (9,5 millones de euros al 31 de diciembre de 2017), alcanzándose consecuentemente al 30 de junio de 2018 una contratación de

compras de suelo de 234,9 millones de euros (285,7 millones en el ejercicio 2017). En este sentido, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2018 recoge un importe de 36.299 miles de euros correspondiente a la parte del precio aplazado con relación a la compra 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 existían pagos aplazados por compra de suelos al 31 de diciembre de 2017).

Por otro lado, en el ejercicio 2018 el Grupo ha entregado dos promociones de development en Bizkaia, y una en Barcelona, y tiene 48 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe "Promociones en curso" al 30 de junio de 2018.

Al 30 de junio de 2018 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiero consolidado intermedio adjunto con un coste neto de 1.232 millones de euros correspondientes a activos clasificados como "Development" y 62 millones de euros relativos a activos "Legacy" (1.060 y 83 millones de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2017).

Al 30 de junio de 2018 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 754.991 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 11).

Adicionalmente, el Grupo posee una línea de crédito cuyo límite asciende a 50.000 miles de euros, que se encuentra dispuesta en 36.746 miles de euros a 30 de junio 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 11). 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, cuyo límite se ha reducido de manera voluntaria durante el ejercicio 2018 en 40 millones de euros, del que a 30 de junio de 2018 el Grupo ha dispuesto 109.999 miles de euros (76.962 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). 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 366.643 miles de euros de valor de mercado (470.013 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), habiéndose acordado con la entidad bancaria un Loan To Value del 30% (Nota 11).

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos de venta de solares.

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por importe de 14.778 y 3.020 miles de euros. A este respecto, durante el ejercicio 2018, modificando la estrategia seguida durante los últimos ejercicios, el Grupo ha alcanzado acuerdos relativos a suelos "no finalistas", si bien la transmisión de la propiedad se encuentra condicionada, principalmente, al desarrollo urbanístico de los terrenos y a la posterior escrituración de las compraventas. Los compromisos de compra relativos a estos suelos, considerando que no se produzcan ajustes al precio contemplado contractualmente como consecuencia de variaciones en la edificabilidad prevista, aspecto contemplado en este tipo de contratos, ascienden al 30 de junio de 2018 a 158.193 miles de euros (al 31 de diciembre de 2017, el Grupo había entregado anticipos a proveedores por importe de 3.020 miles de euros para compras futuras de terrenos por importe de 46.040 miles de euros). Adicionalmente, al 30 de junio de 2018, el Grupo ha entregado anticipos a diversas juntas de compensación por importe de 937 miles de euros, clasificados asimismo bajo el epígrafe "Existencias – anticipos a proveedores". La cartera de suelo "no finalista" ya comprometida asciende a 197 millones de euros, la cual ha sido valorada por Savills Consultoría Inmobiliaria, S.A, considerando que los mismos alcancen el estadio de suelo finalista, en 212 millones de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 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 115.149 y 81.695 miles

de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017. El importe de venta equivalente a estas preventas asciende a 928.814 miles de euros al 30 de junio de 2018 (745.733 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

Asimismo, con fecha 24 de abril de 2017 comprometió la venta de varios activos correspondientes a diferentes promociones inmobiliarias, por importe de 25 millones de euros. El epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente incluye un importe de 5 millones de euros correspondiente al cobro anticipado en el momento de la firma del contrato de compraventa. La escritura de compraventa se perfeccionó en julio de 2017. A 30 de diciembre de 2016 se comprometió la venta de una promoción inmobiliaria, consistente en un complejo residencial bajo la calificación de "apartamentos turísticos" (conjunto de propiedad horizontal en condominio para su explotación vía la cesión temporal de uso de las viviendas amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, gestionadas por un operador turístico), por importe de 24.250 miles de euros sujeta a condiciones suspensivas, las cuales se cumplieron durante enero de 2017, razón por la cual la venta se perfeccionó en el ejercicio 2017.

El Grupo revisa periódicamente el valor razonable de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso. El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, así como durante el ejercicio 2017, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31.12.2016	101.317
Dotaciones	6.969
Reversiones	(68.668)
Trasposos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	(27)
Saldo a 31.12.2017	39.591
Dotaciones	-
Reversiones	(6.256)
Trasposos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-
Saldo a 30.06.2018	33.335

A 31 de mayo de 2018 la práctica totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por un experto independiente, quien ya realizó la valoración el ejercicio anterior. El valor neto de realización otorgado por Savills Consultoría Inmobiliaria, S.A. a los activos Development propiedad del Grupo asciende a 1.779 millones de euros, aproximadamente (1.610 millones de euros a 31 de diciembre de 2017), ascendiendo su valor neto contable a la mencionada fecha a 1.196 millones de euros (1.060 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). Durante el mes de junio de 2018, el Grupo ha capitalizado costes en existencias (netos de ventas de producto terminado) y realizado nuevas compras de suelo por valor de 17 millones de euros y 2 millones de euros, que incrementarían el valor de mercado de los activos a 31 de mayo de 2018 en un importe similar, y asimismo, durante los 6 meses del ejercicio 2018 se ha realizado una inversión adicional de 17 millones de euros en terrenos y solares que no ha sido considerada por el experto independiente en su valoración. De este modo, la valoración de los activos Development a 30 de junio de 2018 ascendería a 1.815 millones de euros, o a 2.024 millones de euros si consideramos el suelo no finalista pendiente de adquisición, considerando que el mismo alcance el estadio de suelo finalista.

Adicionalmente, por lo que respecta a los activos Legacy, en base a valoraciones internas realizadas por el Grupo, su valor de mercado al 30 de junio de 2018 ascendería a 79 millones de euros, siendo su valor neto contable de 62 millones de euros al 30 de junio de 2018. De estos importes 1,8 y 1,2 millones de euros respectivamente, se corresponden con activos inmobiliarios clasificados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación financiera resumida consolidada (Nota 6).

Por otro lado, el valor de mercado de las compras de suelos ya comprometidas al 30 de junio de 2018, ascendería a 168 millones de euros, considerando que los mismos alcancen el estadio de suelo finalista (aspecto que condiciona la escrituración de los mismos), para los cuales se ha anticipado un importe de 14,8 millones de euros aproximadamente.

Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones para los activos que se encuentran en desarrollo (Nota 5), 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 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave:

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	+1%	-1%	+1%	-1%	+5%	-5%
Incremento (disminución)						
Variación en las Valoraciones	(45.003)	46.642	30.818	(30.853)	153.782	(153.815)
Variación de valor neto contable (*)	(214)	936	869	(188)	1.803	(4.942)

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

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 una reducción de 30.853 miles de euros y 153.815 miles de euros, y supondría un efecto de 188 y 4.942 miles de euros en el valor neto contable de los activos.

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Miles de Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Clientes y efectos comerciales a cobrar	11.095	12.015
Deudores Varios - Anticipos a acreedores	11.569	10.501
Deudores Varios - Prestación de servicios	694	407
Deterioro (Notas 5 y 13.e)	(152)	(296)
Total	23.206	22.627

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. que asciende a 9.767 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 (Notas 13.a y 14) y anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios por escrituraciones y gestión de impuestos de viviendas, así como de comercialización de promociones que no se han devengado y/o liquidado. A 30 de junio de 2018 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 11.569 miles de euros, importe que incluye 6.526 miles de euros de anticipos entregados a agentes que han intervenido en la

formalización de los contratos de compraventa pendientes de escrituración (10.501 y 4.772 miles de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2017).

9. Capital y reservas

a) Capital social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 79.005.034 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de acuerdo al siguiente desglose:

	30.06.18	
	% Participación inscritas	Total importe capital (en miles de euros)
Adar Capital Partners LTD	26,02%	205.555
AFFM, S.A.	3,17%	25.045
Bank of Montreal	5,21%	41.154
Kairos International SICAV	10,15%	80.214
Wellington Management Group	4,96%	39.202
King Street Capital Management G.P., L.L.C.	8,12%	64.176
Invesco Limited	5,02%	39.621
Resto (Bolsa)	37,35%	295.083
	100,00%	790.050

(*) De acuerdo con la información más actualizada obtenida de la página web de la CNMV.

b) Evolución de la estructura de capital

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima (operación formalizada en virtud de escritura otorgada el 1 de marzo de 2017 ante la notario de Bilbao, D.ª Raquel Ruiz Torres, con el número 234 de su protocolo) de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hace una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. queda representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

c) Beneficio/Pérdida por acción

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

De acuerdo con ello:

	Miles de Euros	
	30.06.18	30.06.17
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(10.163)	(21.360)
Número medio ponderado de participaciones en circulación (miles de participaciones) (*)	78.771	288.327
Beneficio / (Pérdida) básica por participación (euros)	(0,129)	(0,074)

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

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el beneficio y la pérdida diluida por participación del Grupo Neinor Homes coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

d) Aportaciones de socios

Como consecuencia del proceso de admisión a cotización de la Sociedad Dominante y con el fin de reconocer la labor desempeñada por sus directivos, el Consejo de Administración de Neinor Holdings, S.L.U. acordó durante febrero de 2017 un plan de incentivos para el CEO y cinco miembros del equipo directivo del Grupo Neinor Homes, que incluye compensaciones fijas y variables pagaderas parcialmente en efectivo y el resto en acciones del propio Grupo ostentadas por Neinor Holdings, S.L.U. Una parte de la compensación cuyo importe fue fijo devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad dominante (Exit bonus, fijo) en el ejercicio 2017, por un total de unos 14 millones de euros, aproximadamente, de los que 5,1 millones fueron pagaderos en efectivo en el momento de la salida a Bolsa y el resto en acciones a un precio establecido. La otra parte es variable, pagadera en acciones, por un importe máximo total de 13,5 millones de euros, en un número a determinar en función de la cotización en cada uno de los tres aniversarios siguientes a la oferta pública de adquisición inicial de acciones y cuyo devengo se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertos incrementos anuales en la cotización en el trimestre anterior a cada uno de los 3 aniversarios de la posible salida a bolsa, siendo la primera fecha de referencia la fecha de admisión a cotización en las Bolsas de Valores, sujeto en alguno de los casos a compromisos de tenencia mínimos y siendo posible el devengo de modo proporcional a las revalorizaciones de cotización obtenidas en determinadas circunstancias. No obstante, si en cualquier momento dentro de los tres años desde la posible salida a Bolsa el precio de las acciones experimentase un incremento del 152,09% con respecto al precio de salida a Bolsa (con ciertos ajustes), los beneficiarios tendrán derecho a percibir la totalidad de las acciones a las que podrían tener derecho bajo este plan de incentivos. En todo caso se establece que la remuneración les será entregada directamente por Neinor Holdings, S.L.U. Teniendo en cuenta que el pago de estos bonus fue concedido en su calidad de socio único en febrero de 2017 en el momento previo inmediato a su salida a cotización y que se diseñó conceptualmente para ser íntegramente asumido por Neinor Holdings, S.L.U. (Accionista Único de la Sociedad hasta su salida a Bolsa), el Grupo registró (la parte fija) y continua registrando (la parte variable) de acuerdo a su devengo la correspondiente aportación del accionista en el patrimonio neto consolidado con cargo a la cuenta de resultados en el epígrafe de gastos de personal, ascendiendo el importe registrado al 30 de junio de 2018 a 2.010 miles de euros (18.952 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). Para el registro contable de la parte variable se contó con la colaboración de un valorador externo que, empleando el "Método Monte Carlo" y considerando la volatilidad de la acción para empresas del sector inmobiliario en Europa para un periodo donde la situación del mercado inmobiliario era comparable con la actual, ante la ausencia de un período razonable de cotización a considerar como referencia de la propia Sociedad dominante, estimó que el valor razonable de la citada parte variable asciende a 8,1 millones de euros aproximadamente.

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 3.256.363,33 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.

e) Valores propios

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 200.000 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.". para el cual aportó 28.000 acciones propias y 500.000 euros. Asimismo, con fecha 5 de octubre de 2017, la sociedad retiró 27.046 acciones propias de la cuenta asociada al contrato de liquidez y aportó 675.871,11 euros adicionales. Al 30 de junio de 2018, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 231.700 títulos, representativos del 0,29% del capital social, de los cuales 199.406 títulos se encuentran depositados en una cuenta de valores y 32.294 acciones están depositadas en la cuenta asociada al contrato de liquidez. El precio medio de adquisición unitario de los títulos ha sido de 15,11 euros.

En los ejercicios 2018 y 2017 se han registrado en este apartado los devengos de los planes de incentivos aprobados en el ejercicio 2017 para unos 40 empleados clave del Grupo. Se corresponde con un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, incluyendo entre ellos a los miembros del comité de dirección y el CEO, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (2017-2019, 2018-2020 y 2019-2021) en los cuales las métricas de medición de cumplimiento son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, con un coeficiente corrector a la baja del 10% al cumplimiento de las métricas anteriores en caso de la evolución de la media del ratio Loan to Value (LTV) en exceso sobre un ratio objetivo, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus hasta un 150%. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el incentivo que se le atribuya en el plan (en rangos entre 10 y 250 miles de euros), el precio de las acciones para cada trienio (media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo) y por el cumplimiento de objetivos (entre un 0% y un 150%). Las acciones adquiridas de este modo tienen prohibida su venta durante un año para el CEO y para los miembros del Comité de Dirección, si bien se podrá producir la venta de acciones para llevar a cabo el pago de impuestos asociado a dicha remuneración. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo es asumido por el propio Grupo Neinor Homes, habiéndose devengado al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 un importe de 43 miles de euros (333 miles de euros al 30 de junio de 2017), cargado como gasto de personal en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada al 30 de junio de 2018 adjunta (véanse Notas 13.c y 14).

10. Provisiones

a) Provisiones corrientes

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos (Nota 13.d)	Otras Provisiones (Nota 13.d)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.036	7.023	9.059
Dotaciones Netas	1.405	3.215	4.620
Aplicaciones	(1.208)	(6.845)	(8.053)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.233	3.393	5.626
Dotaciones Netas	3.366	661	4.027
Aplicaciones	(558)	(1.540)	(2.098)
Saldo al 30 de junio de 2018	5.041	2.514	7.555

Al 30 de junio de 2018 existen demandas con relación a activos propiedad de las distintas sociedades del Grupo por un importe total aproximado de 2,1 millones de euros (1 millón de euros a 31 de diciembre de 2017), principalmente correspondientes a devoluciones de retenciones e impugnaciones de justiprecios en expropiaciones, así como una demanda de cuantía indeterminada por impugnación de licencias de obra, las cuales es posible que prosperen pero que, en todo caso, y en virtud de los acuerdos alcanzados en virtud de la Operación Lion, serían cubiertos por el Grupo Kutxabank. 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.

11. Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 el detalle de estos epígrafes es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:		
Líneas de crédito (*)	8.902	17.902
Total a largo plazo	8.902	17.902
Deudas con entidades de crédito a corto plazo:		
Deuda por intereses	695	455
Préstamos hipotecarios (*)	377.483	317.149
Líneas de crédito (*)	45.639	56.670
Líneas de IVA (*)	7.583	11.203
Factoring	502	14.286
Total a corto plazo	431.902	399.763

(*) Las deudas se presentan a coste amortizado, netas de los gastos de formalización de deudas incurridos al 30 de junio de 2018 por importe de 3.054 miles de euros, de los cuales 1.952 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 resumida consolidada del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2017 (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:	30.06.2018
2018	135.595
2019	158.851
2020	6.336
2021	368
2022 y siguientes	139.654
Total por vencimiento	440.804

En el cuadro anterior existen 110 millones de euros con vencimiento 28 de agosto de 2018 (77 millones al 31 de diciembre de 2017), correspondientes a la deuda con J.P. Morgan cuya devolución podrá ser prorrogada hasta agosto de 2019, a discreción del Grupo. Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 se incluían tres préstamos hipotecarios por valor de 8.316 miles de euros, que en el mes de enero de 2018 han sido convertidos a préstamo promotor, prolongando su vencimiento inicial fijado para 2018 (6.336 miles de euros) y 2019 (1.980 miles de euros) en 30 años.

Ejercicio 2017

Vencimientos previstos:	31.12.17
2018	138.274
2019	172.751
2020	368
2021	368
2022 y siguientes	105.904
Total por vencimiento	417.665

Deudas con entidades de crédito a largo plazo

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. Dicha línea de crédito se encuentra totalmente dispuesta, estando establecido que el límite de la misma se rebaje en 9 millones de euros durante el ejercicio 2018 y 18 millones de euros durante el ejercicio 2019. Durante el primer semestre de 2018 el límite se ha visto rebajado en 9 millones de euros, adicionales a los 3 millones de euros rebajados en el ejercicio 2017.

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, todas ellas con responsabilidad solidaria.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios" del cuadro anterior por importe de 377.483 miles de euros al 30 de junio de 2018 se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo en los ejercicios 2018 y anteriores, encontrándose los citados suelos en garantía de la devolución de los mismos

(317.149 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). Estos préstamos, devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2018 y 2051.

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

Concretamente, el Grupo ha contratado 3 nuevos préstamos hipotecarios durante primer semestre de 2018 de los que se ha dispuesto un importe de 9.238 miles de euros. Adicionalmente, se ha ampliado el límite y vencimiento de 8 préstamos contratados en ejercicios anteriores, estableciéndose su vencimiento para los ejercicios 2048-2051.

Líneas de crédito

En relación a las líneas de crédito, al 30 de junio de 2018 se encuentran dispuestas en 54.552 miles de euros, netas de gastos de formalización de deuda, de los que 8.902 miles de euros figuran registrados a largo plazo, siendo el límite 68.000 miles de euros y habiéndose reducido este durante el ejercicio 2018 en 9.000 miles de euros.

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, el cual fue 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 inmueble objeto de adquisición. El importe dispuesto a 30 de junio de 2018 asciende a 36.746 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 30 de junio de 2018, los Administradores consideran que la misma se encuentra adscrita a los activos (suelos o promociones) que está financiando.

Los gastos de formalización de deuda asociados a estas líneas de crédito pendientes de imputar ascienden a 332 miles de euros a 30 de junio de 2018 (507 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

Líneas de IVA

Este epígrafe recoge al 30 de junio 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 un año adicional a su vencimiento en los ejercicios 2017 y 2016, estando, por tanto, su vencimiento establecido en 2018 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 7.583 miles de euros al 30 de junio 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 (Nota 12).

Factoring de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación, principalmente, de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tiene una duración de un año y devenga un tipo de interés de mercado. El límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, encontrándose dispuesta por importe de 502 miles de euros al 30 de junio de 2018 (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. Con fecha 22 de junio de 2018, las sociedades del grupo que no estaban incluidas en este contrato de factoring se han adherido al mismo.

Otros créditos

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

A 30 de junio de 2018, el Grupo ha dispuesto 109.999 miles de euros (76.962 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), 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 366.643 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 financiación externa suscrita por el Grupo desglosada en los apartados anteriores, el Grupo posee diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a los préstamos y líneas de crédito, entre las que destacan las siguientes:

- 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" y calculado de modo global, el cual debe de ser inferior a un rango situado entre el 45-50%, en función de cada entidad financiera.
- En relación al contrato de factoring (véase Nota 11), empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales; y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. La Dirección considera que la entidad financiera se encuentra al corriente de la situación actual del Grupo.

El Grupo no incumplía con los covenants y las cláusulas de vencimiento anticipado al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

Otros

Existen saldos dispuestos incluidos en los apartados anteriores por importe de 60.217 miles de euros otorgados por parte de las entidades financieras vinculadas al Grupo según los criterios indicados en la Nota 14 (53.865 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). Dicho importe se corresponde íntegramente con préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, el Grupo posee varias líneas de confirming dispuestas por importe de 11.572 miles de euros a 30 de junio de 2018, cuyo límite asciende a 20.500 miles de euros a dicha fecha (3.748 y 13.050 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Todos los préstamos y créditos en vigor a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales de mercado.

El Grupo ha procedido al pago de gastos financieros durante el primer semestre del ejercicio 2018 por importe de 3.803 miles de euros tras haber abonado 1.092 miles de euros de gastos de formalización de deuda. Durante el primer semestre de 2018 se han imputado 1.061 miles de euros han sido registrados con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio 2018, figurando 3.054 miles de euros neteando la deuda financiera del Grupo registrada en el balance de situación consolidado), adicionalmente 807 miles de euros de gastos financieros han sido activados como existencias (Nota 7).

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado que oscila entre el 0,8% y 3,5% (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 2,87% y 2,65%, aproxima y respectivamente.

Al 30 de junio de 2018 las sociedades del Grupo tenían líneas y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 13.380 miles de euros (6.332 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos Estados Financieros Semestrales Consolidados.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., han venido 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., Promociones Neinor 2, S.L., Promociones Neinor 3, S.L., Promociones Neinor 4, S.L., 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, bajo la Norma Foral 2/2018, de 21 de marzo, aprobada en el ejercicio 2018, y cuya principal novedad es la reducción del tipo impositivo al 26% en el ejercicio 2018 y al 24% a partir del ejercicio 2019.

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.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2018 aplicando la normativa fiscal vigente. No obstante, si como consecuencia de reformas en materia fiscal

se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presentan con posterioridad a dicha aprobación.

La cuenta a pagar resultante de la estimación del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del periodo semestral terminado el 30 de junio de 2018 se registra en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	30.06.18				31.12.17			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	17.035	-	6.922	-	29.787	-	7.125
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	2.836	-	875	-	33
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	263	-	-	-	411
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	349	-	-	-	340
Pasivo por impuesto diferido	-	-	172	-	-	-	172	-
Hacienda Pública por otros conceptos	-	757	-	-	-	-	-	-
	-	17.792	172	10.370	-	30.662	172	7.909

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse al régimen de prorata especial regulado en el artículo 106 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 106 de la Norma Foral 7/1994 del Impuesto sobre el Valor Añadido, de 14 de diciembre), el cual establece que únicamente podrán deducirse íntegramente las cuotas impositivas soportadas en la adquisición de bienes o servicios utilizados exclusivamente en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción.

Con fecha 28 de junio de 2017 le fueron notificadas 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 2016
- 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.

Adicionalmente, con fecha 27 de abril del 2018 le ha sido notificada por parte de la Diputación Foral de Bizkaia, el inicio de actuaciones de comprobación e investigación por el Impuesto sobre el Valor Añadido de Neinor Norte, S.L.U. del periodo 2016. Adicionalmente, con fecha con fecha 2 de marzo de 2018, se recibe notificación de la Agencia Tributaria modificando el alcance de la comprobación del Impuesto sobre Sociedades de Neinor Sur, S.L.U., cerrando la comprobación relativa al ejercicio 2012 al no proceder su revisión.

Los Administradores de la Sociedad Dominante junto con sus asesores fiscales consideran que para los impuestos no inspeccionados y abiertos a inspección, se han practicado adecuadamente las liquidaciones, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal dado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso

de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros resumidos intermedios a 30 de junio de 2018. Adicionalmente, si de las inspecciones abiertas correspondientes a los ejercicios anteriores a la Operación Lion se derivase sanción alguna, en virtud de los acuerdos alcanzados en la compraventa, estas serían cubiertas por el Grupo Kutxabank (Nota 1).

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle total de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 5, conjuntamente con la información por segmentos.

b) Coste de ventas

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

	Miles de Euros	
	30.06.18	30.06.17
Coste de ventas	57.328	146.417
Terrenos y solares	-	12.901
Promociones en curso y edificios terminados	57.328	133.516

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.18	30.06.17
Sueldos, salarios y asimilados	8.831	21.670
Indemnizaciones	175	103
Seguridad Social	1.425	1.249
Otros gastos sociales	135	115
Total	10.566	23.137

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017 ha sido de 246 y 221 personas, respectivamente. La distribución por categorías del número de personas empleadas al 30 de junio de 2018 y 2017 es la siguiente:

	30.06.18			30.06.17		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	57	107	164	50	94	144
Titulados medios	42	24	66	44	18	62
Resto	15	5	20	8	7	15
Total	114	136	250	102	119	221

Al 30 de junio de 2018, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 3 (3 personas al 30 de junio de 2017).

d) Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	30.06.18	30.06.17
Arrendamientos y cánones	728	391
Reparaciones y conservación	784	895
Servicios profesionales independientes	7.534	7.897
Transportes	1	2
Primas de seguros	202	139
Servicios bancarios	459	121
Publicidad y comercialización	2.094	2.490
Suministros	200	137
Otros servicios exteriores	1.546	1.419
Tributos (Nota 10)	5.150	7.167
Total	18.698	20.658

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.

Asimismo, el epígrafe "Servicios exteriores" al 30 de junio de 2017 incluía un importe de 2,1 millones de euros correspondientes a los gastos del proceso de salida a Bolsa.

e) Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros – Ingreso/ (gasto)	
	30.06.18	30.06.17
Variación de los deterioros de existencias-	6.256	45.662
Aplicaciones de Deterioros de existencias vendidas (Notas 5 y 6)	6.256	45.662
Variación de las provisiones de tráfico – Otros	-	(2.420)
Deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)	-	(2.420)
Total variación de las provisiones de tráfico	6.256	43.242

14. Operaciones con partes vinculadas

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

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2018	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.a)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.b)	Servicios exteriores (Nota 13.d)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
Otras sociedades vinculadas-						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	47	469
Banco Popular Español, S.A.	-	-	-	-	-	110
BDO Auditores, S.L.P.	-	-	-	-	13	-
	-	-	-	-	60	579

Periodo de 1 de enero a 30 de junio de 2017	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 13.a)		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos (Nota 13.b)	Servicios exteriores (Nota 13.d)	Gastos financieros (Nota 11)
	Ventas	Prestación de servicios				
Otras sociedades vinculadas-						
Banco de Santander, S.A.	-	-	-	-	-	1.049
1810 Capital Investments, S.L.	-	737	-	-	-	-
IDOM, S.A	-	-	-	82	-	-
	-	737	-	82	-	1.049

El desglose de las operaciones realizadas es el siguiente:

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

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

A continuación se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

30 de junio 2018

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con Socios a corto plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Anticipo de proveedores	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Otras sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A.	18.714	-	48.967	-	-	-
Banco Popular Español, S.A.	25	-	11.250	-	-	-
BDO Auditores, S.L.P.	-	-	-	-	5	-
1810 Capital Investments, S.L.	-	-	-	-	-	2.780
	18.739	-	60.217	-	5	2.780

31 de diciembre 2017

Miles de euros	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con Socios a corto plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Otras sociedades vinculadas-						
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
	27.908	-	53.865	-	-	1.956

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 30 de junio de 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 673 miles de euros, así como otras retribuciones (véanse Notas 9.d y 9.e) por importe de 1.194 miles de euros. 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 1.553 miles de euros en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados en el ejercicio 2017 y 125 miles de euros en concepto de bonus del ejercicio 2018, devengado y pendiente de pago al 30 de junio de 2018.

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 (63 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 al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, incluidos 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					
		30.06.18			30.06.17		
		Retribuciones fijas y variables	Acciones (*)	Total	Retribuciones fijas y Variables	Acciones (*)	Total
30.06.18	30.06.17						
10	10	976	3.256	4.232	1.387	15.396	16.783

(*) El coste del plan de incentivos detallado en la Nota 9.d es asumido por el anterior Socio Único, Neinor Holdings, S.L.U.

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.

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 2.036 miles de euros en concepto de planes de incentivos para la Dirección aprobados en el ejercicio 2017 (véanse Notas 9.d y 9.e), así como 265 miles de euros en concepto de bonus del ejercicio 2018, devengado y pendiente de pago al 30 de junio de 2018.

INFORME DE GESTIÓN

Del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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.

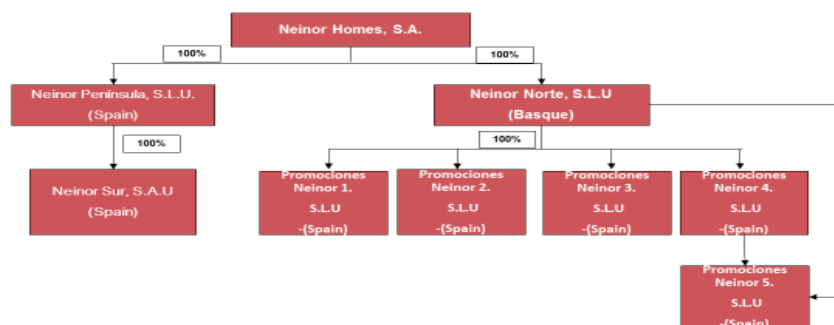
A fecha 1 de enero de 2015, y en el marco de la transacción (“Transacción”), se transfirió a las sociedades de Neinor Homes, S.L.U. todo el personal que venía realizando las labores de desarrollo y gestión del grupo inmobiliario, así como los medios y recursos técnicos necesarios para desempeñar la actividad.

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.

Con fecha 4 de mayo de 2018, Promociones Neinor 5, S.L.U. estando presente el Socio Único de la compañía, la mercantil Neinor Norte, S.L. (Sociedad Unipersonal), adopta la decisión de ampliar capital social por aportación no dineraria. Se acuerda aumentar el capital social de la sociedad establecido inicialmente en 2.979 miles de euros en la cuantía de 2.272 miles de euros y la creación de una prima de emisión por importe total de 593 miles de euros, quedando por tanto el capital social en 5.251 miles de euros. Las nuevas participaciones sociales creadas son suscritas, asumidas y desembolsadas previa renuncia del derecho de suscripción preferente del Socio Único, por la entidad mercantil Promociones Neinor 4, S.L.U., mediante la aportación no dineraria de dos inmuebles de su propiedad.

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 3 líneas de negocio:

A) Línea de negocio "Development":

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

La cartera de suelo de la compañía está formada por más de 190 promociones con más de +13.526 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 el primer semestre de 2018 se han reunido en tres ocasiones, el 21 de febrero, 21 de marzo, 8 de mayo.

Se detallan a continuación los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión por parte del Consejo y los Comités que se han producido durante el primer semestre del ejercicio 2018:

- a- Las Cuentas Anuales
- b- El informe anual de Gobierno Corporativo
- c- El informe anual de remuneraciones
- d- El plan de negocio 2018-2022
- e- La memoria de sostenibilidad
- f- Modificación de la política de remuneraciones
- g- La convocatoria de la Junta General de Accionistas
- h- La reelección de Deloitte como auditores
- i- El cambio de composición de los tres Comités
- j- El informe de actividades de auditoría interna

- k- El informe de independencia de auditores y operaciones vinculadas
- l- La memoria de actividades del Consejo y sus Comisiones
- m- El informe de las actividades de Cumplimiento
- n- Supervisión del cumplimiento con la normativa vigente en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo y la Protección de Datos.
- o- Supervisión del modelo integrado de Control Interno y Riesgos

Adicionalmente, con la admisión a Bolsa de la compañía en el año 2017, las áreas de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento han seguido fortaleciendo el modelo integrado de control interno y gestión de riesgos; en este sentido, los modelos de aseguramiento que ya estaban presentes en la estructura de control de manera integrada en la compañía (de prevención de la responsabilidad penal, de operaciones vinculadas y conflictos de interés, de prevención de blanqueo de capitales, de control de la información financiera, de seguridad de la información, de fraude y corrupción, de protección de datos, de controles de negocio) se han visto reforzados por la implantación de un modelo de seguimiento de cumplimiento en materia de gobierno corporativo, que guía y que planifica las actuaciones en materia de Buen Gobierno de la compañía.

Como consecuencia de la implantación del cuadro de mando de Gobierno Corporativo la compañía, entre otras actividades, la compañía ha procedido a la renovación, elaboración, aprobación y entrada en vigor de las siguientes políticas y manuales:

- a) Reglamento de la Junta General de Accionistas y modificaciones a los Reglamentos del Consejo y sus Comisiones
- b) Reglamento de Conducta en los Mercados de Valores
- c) Política de autocartera
- d) Política de dividendos
- e) Política de inversiones y financiación
- f) Política de riesgos fiscales
- g) Política de selección de Consejeros
- h) Política de gastos reembolsables a los Consejeros
- i) Normas de funcionamiento del foro de Accionistas
- j) Adhesión al Código de Buenas Prácticas fiscales
- k) Política de empleo para ex-empleados del auditor
- l) Política de servicios a prestar por el auditor distintos de la auditoría
- m) Reglamento de la función de cumplimiento
- n) Calendario de actividades de la función de cumplimiento
- o) Política de remuneración de altos directivos
- p) Política de remuneración de empleados

2. Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas

Durante el primer semestre del ejercicio 2018, el Grupo ha registrado unas ventas de 77.720 miles de euros obteniendo un margen bruto de 26.648 miles de euros, un EBITDA de (1.568) miles de euros y un EBITDA Ajustado (sin ajuste NIIF 9 y gastos de MIP) de 812 miles de euros. A nivel patrimonial, el total del activo al 30 de junio de 2018 alcanza 1.403.807 miles de euros, el patrimonio neto 714.247 miles de euros y el pasivo a corto y largo plazo 689.560 miles de euros.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 41.944 miles de euros, con un margen bruto de 11.560 miles de euros, obteniendo un margen bruto del 27,6%. Le sigue en volumen el Legacy, que ha supuesto unos ingresos de 20.640 miles de euros y un margen bruto de (48) miles de euros, obteniendo un margen bruto del (0,23%). Por último, la línea de negocio Servicing ha registrado una cifra de negocio de 15.136 miles de euros.

De las ventas del Legacy, 19.015 miles de euros, corresponden a más de 253 unidades principales, localizadas en su mayoría en el sur de España (75%).

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de 3 promociones (89%): La Catalana R-4, con unas ventas de 16.853 miles de euros, Landako Homes, con unas ventas de 11.798 miles de euros, y Urduliz Homes, con unas ventas de 8.747 miles de euros. El restante 11% corresponde a unidades pendientes de promociones entregadas en ejercicios anteriores por importe de 4.546 miles de euros de las promociones de Pintor Alsamora, con unas ventas de 3.422 miles de euros y Dehesa Homes, La Catalana R-10 y Jardines de Zabalgana fase IV, con el resto de ventas por importe de 1.124 miles de euros. La promoción de San Roke Homes está terminada y su entrega está prevista para el mes de julio.

Los ingresos del Servicing derivan principalmente de: *Management Fee* sobre los 1.6Bn€ de activos gestionados (9.822 miles de euros, 65%), *Success Fee* calculado sobre unas ventas totales de 139M€ (4.505 miles de euros, 30%), y otros ingresos (811 miles de euros, 5%).

EBITDA Ajustado

El EBITDA del primer semestre del ejercicio 2018 ha alcanzado (1.568) miles de euros, principalmente por Development con EBITDA negativo por importe de (7.702) miles de euros seguido de Legacy con un EBITDA negativo de (2.518) miles de euros. Servicing, ha compensado el efecto anterior con un EBITDA positivo de 8.652 miles de euros, lo que supone un margen sobre ventas del 57%.

En este primer semestre del ejercicio 2018 se han incluido gastos de MIP de 2.010 miles de euros (pagaderos 100% por el propio Lone Star) y un ajuste por la NIIF 9 de 370 miles de euros. Excluyendo estos dos efectos imputados a Development, el EBITDA ajustado de la compañía es de 812 miles de euros.

Resultado del Ejercicio

El resultado del primer semestre del ejercicio 2018 ha alcanzado (10.163) miles de euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 30 de junio 2018 alcanza 689.560 miles de euros comparado con 556.532 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (lo que supone un incremento de 133.028 miles de euros) debido principalmente al aumento de financiación de 23.139 miles de euros y anticipos de clientes por 33.454 miles de euros.

La posición de endeudamiento a 30 de junio de 2018 sigue presentando ratios de endeudamiento muy sólidos: 34,8% LTC y 23,8% LTV.

Deuda Financiera 30.06.2018

El epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo a 30 de junio de 2018 registra 440 millones de euros, de los cuales, el detalle de la deuda bancaria es el siguiente:

- Líneas Corporativas: 165 millones de euros (de los cuales 9 millones de euros están registrados a largo plazo) y
- Líneas de financiación de Suelo: 248 millones de euros
- Líneas de financiación de Capex: con un límite de 305 millones de euros y están dispuestos en 19 millones.
- Líneas de IVA: firmados 30 millones de euros y dispuestos 8 millones de euros
- Líneas de Factoring: firmados 15 millones y dispuestos 0,5 millones de euros

El objetivo del Grupo es reducir la deuda corporativa dado su vencimiento en el corto plazo. En esa línea i) se ha reducido voluntariamente el límite del acuerdo de financiación con J.P Morgan de 150 M a 110M y ii) se han repagado 21M de deuda en el segundo trimestre de 2018.

Evolución a futuro de la deuda

El objetivo a medio-largo plazo de Neinor Homes es enfocar el endeudamiento unicamente a la financiación de Capex y obtener valores de LTV de aproximadamente de un 20%.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente y personal

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

A 30 de junio de 2018 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 250 personas lo que supone un incremento del 13% respecto al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (221 personas). La distribución por sexo y categorías del número de personas empleadas es la siguiente:

	30.06.2018			30.06.2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	58	107	165	50	94	144
Titulados medios	43	24	67	44	18	62
Resto	13	5	18	8	7	15
Total	114	136	250	102	119	221

4. Liquidez y recursos de capital

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

En este primer semestre 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 440.804 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 30 de junio 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 2018

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el segundo semestre de 2018 se centran en:

Línea de negocio "Development"

Continuar con la actividad de adquisición de suelo optimizando el equity invertido, considerando, entre otras, operaciones de suelo estratégico, consistentes en opciones de compra-venta de suelo a ejecutar una vez sean finalistas, dando visibilidad al presupuesto de compra de suelo del medio plazo.

- Mantener la intensidad en la actividad en lanzamiento de nuevas promociones. De esta forma a las 95 promociones (más de 8.600 unidades) que tenía lanzadas a cierre de junio de 2018, se añadirán otras 20 promociones (1.500 unidades).
- Monitorización de las 47 obras con las que se cerró junio de 2018, más la licitación y contratación de 34 nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas alcanzado en junio 2018, donde se vendieron alrededor de 750 viviendas en el primer semestre llegando a un volumen de preventas acumuladas de más de 929M de euros. 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 2018, 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 su gran mayoría en el ejercicio 2018.
- A nivel de márgenes, el Grupo analizará la necesidad de ajustar precios durante el segundo semestre de 2018 con el objetivo de acelerar los ritmos de ventas y, por tanto, la liquidación del portfolio.
- Los ingresos provenientes de esta desinversión se destinarán principalmente a financiar la adquisición de nuevo suelo para 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 30 de junio 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.

Durante el primer semestre de 2018 figuran acciones propias en el balance por un importe de 3.070 miles de euros.

El número de acciones a 30 de junio de 2018 sería 231.700 títulos, con un precio medio de adquisición unitario de 15,11 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 5 de los estados financieros consolidados.

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

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

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

EBITDA Ajustado

Definición: Resultado antes de impuestos + plan de incentivos + 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) + pago aplazado por la compra de suelos registrado en Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo y corto plazo (Nota 19 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 (ver Nota 7 de los estados financieros semestrales resumidos consolidados).

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

	30-jun-18
Deudas con entidades de crédito - pasivo no corriente	8.902
Deudas con entidades de crédito - pasivo corriente	431.902
Pago diferido suelo	36.299
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja disponible (Nota 14)	(25.835)
Deuda financiera neta(miles)	451.268

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:

	30-jun-18
Deuda financiera neta(M)	451
Valor de mercado de los activos	1.893
LTV	23,8%

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

	30-jun-18
Deuda financiera neta	451
Existencias	1.294
Inversiones inmobiliarias	1
LTC	34,8%