



**AIGUADOLÇ HOMES – SITGES (ZONA ESTE)**  
Imagen real (junio 2019)



## **PRESENTACIÓN DE RESULTADOS PRIMER SEMESTRE 2019**

> 25 de julio de **2019**

# DISCLAIMER

Esta Presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta, o invitación a comprar o a suscribir, o solicitud de oferta de compra o suscripción, de las acciones de Neinor Homes, S,A, (“Neinor”), Esta Presentación, así como la información incluida en ella, no constituye ni forma parte de (i) ningún contrato o compromiso de compra o suscripción de acciones de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores ni (ii) una oferta de compra, venta o intercambio de acciones ni una solicitud de cualquier tipo de derechos de voto en la jurisdicción de EEUU o cualquier otra, Por “Presentación” se entiende: este documento y cualquier parte o contenido de este documento; cualquier presentación oral, sesión de preguntas y respuestas y material escrito o en audio tratado o distribuido durante la reunión relativa a la Presentación o que guarde cualquier vínculo con la Presentación,

La Presentación y la información contenida en la Presentación no podrán ser reproducidas, usadas, distribuidas o publicadas, en su totalidad o en parte, en ningún supuesto, salvo en lo que respecta a la información extraída de la Presentación y utilizada para la elaboración de informes de analistas de conformidad con la normativa aplicable, El incumplimiento de este deber puede suponer una infracción de la legislación aplicable en materia de mercado de valores y de su infracción se pueden derivar responsabilidades civiles, administrativas o penales,

Además de información relativa a hechos históricos, esta Presentación puede incluir proyecciones futuras sobre las ventas y resultados de Neinor y sobre otras materias como la industria, la estrategia de negocios, objetivos y expectativas relativas a su posición de mercado, operaciones futuras, márgenes, rentabilidad, inversiones de capital, recursos propios y otra información operativa y financiera, Las proyecciones futuras incluyen afirmaciones relativas a los planes, objetivos, metas, estrategias, eventos futuros o desempeño, y suposiciones subyacentes y otras afirmaciones que no son declaraciones sobre hechos históricos, Las palabras “prever”, “esperar”, “anticipar”, “estimar”, “considerar”, “podrá”, y demás expresiones similares pueden identificar proyecciones futuras, Otras proyecciones futuras pueden identificarse con base en el contexto en el que se realizan, Las proyecciones futuras se basan en diversas hipótesis y asunciones relativas a la estrategia de negocios de Neinor, presente y futura, así como en el entorno en el que Neinor espera operar en el futuro, Las proyecciones futuras incluyen e implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores materiales, que pueden afectar a los resultados reales y al desempeño de Neinor o de la industria, Por tanto, el resultado y el desempeño real pueden ser materialmente diferentes de aquellos expresados o implícitos en estas proyecciones, Ninguna de las proyecciones futuras, expectativas o perspectivas incluidas en esta Presentación deberá considerarse como una previsión o promesa, Tampoco deberá entenderse que las proyecciones futuras implican manifestación, promesa o garantía alguna sobre la corrección o exhaustividad de las asunciones o hipótesis en las que se basan las referidas proyecciones futuras, expectativas, estimaciones o previsiones o, en el caso de las asunciones, de su completa inclusión en la Presentación, Numerosos factores podrían ocasionar que el resultado, rendimiento o desempeño real de Neinor fuese materialmente diferente de cualquier resultado, rendimiento o desempeño futuro incluido de manera expresa o implícita en cualquiera de las referidas proyecciones futuras, En caso de materializarse alguno o varios de los referidos riesgos o incertidumbres, o en caso de que las asunciones resulten incorrectas, los resultados reales pueden ser materialmente diferentes de los descritos, anticipados, esperados o proyectados en la Presentación, Por tanto, el receptor de esta presentación no deberá depositar una confianza indebida en estas proyecciones futuras y su capacidad de predecir resultados futuros,

Los analistas, agentes de valores e inversores, presentes y futuros, deberán operar con base en su propio criterio en cuanto a la idoneidad y adecuación de los valores en cuanto la consecución de sus objetivos particulares, habiendo tomado en consideración lo indicado en el presente aviso y la información pública disponible y habiendo recibido todo el asesoramiento profesional, o de cualquier otra categoría, considerado necesario o meramente conveniente en estas circunstancias, sin haber dependido únicamente en la información contenida en la Presentación, La difusión de esta Presentación no constituye asesoramiento o recomendación alguna por parte de Neinor para comprar, vender u operar con acciones de Neinor o con cualquier otro valor, Los analistas, agentes de valores e inversores deben tener en cuenta que las estimaciones, proyecciones y previsiones no garantizan el rendimiento, desempeño, resultado, precio, márgenes, tipos de cambio y otros hechos relacionados con Neinor que estén sujetos a riesgos, incertidumbres u otras variables que no se encuentren bajo el control de Neinor, de tal forma que los resultados futuros y el desempeño real podría ser materialmente diferente al previsto, proyectado y estimado,

La información incluida en esta Presentación, que no pretende ser exhaustiva, no ha sido verificada por un tercero independiente y no será objeto de actualización, La información de la Presentación, incluidas las proyecciones futuras, se refiere a la fecha de este documento y no implica garantía alguna en relación con los resultados futuros, Neinor renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir cualquier actualización o revisión de la información, incluyendo datos financieros y proyecciones futuras, En este sentido, Neinor no distribuirá públicamente ninguna revisión que pueda afectar a la información contenida en la Presentación que se derive de cambios en las expectativas, hechos, condiciones o circunstancias en los que se basen las proyecciones futuras o de cualquier otro cambio ocurrido en la fecha de la Presentación o tras la misma,

Los datos relativos a la industria, al mercado y a la posición competitiva de Neinor contenidos en esta Presentación que no se atribuyan a una fuente específica han sido extraídos de los análisis o estimaciones realizados por Neinor y no han sido verificados de forma independiente, Además, la Presentación puede incluir información relativa a otras sociedades que operan en el mismo sector e industria, Esta información proviene de fuentes públicas y Neinor no otorga ninguna manifestación o garantía, expresa o implícitamente, ni asume responsabilidad alguna por la exactitud, la integridad o la verificación de los referidos datos,

Determinada información financiera y estadística contenida en la Presentación está sujeta a ajustes de redondeo, Por consiguiente, cualquier discrepancia entre el total y la suma de los importes reflejados se debe al referido redondeo, Algunos de los indicadores de gestión financiera y operativa incluidos en esta Presentación no han sido sometidos a auditoría financiera o a verificación por parte de un tercero independiente, Además, determinadas cifras de la Presentación, que tampoco han sido objeto de auditoría financiera, son cifras proforma,

Neinor y sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes, agentes o afiliados no asumen ninguna responsabilidad (por culpa o negligencia, directa o indirecta, contractual o extracontractual) por los daños y perjuicios que puedan derivarse del uso de esta Presentación o de su contenido o que, en cualquier caso, se encuentren relacionados con esta Presentación,

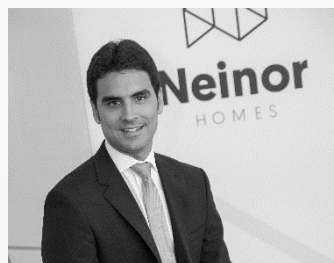
La información incluida en esta Presentación no constituye asesoramiento legal, contable, regulatorio, fiscal, financiero o de cualquier otra categoría, La referida información no ha sido elaborada tomando en consideración las necesidades o situaciones particulares ni los objetivos de inversión, legales, contables, regulatorios, fiscales o financieros de los receptores de la información, Los receptores son los únicos encargados y responsables de formar su propio criterio y de alcanzar sus propias opiniones y conclusiones con respecto a estas materias y al mercado, así como de llevar a cabo una valoración independiente de la información, Los receptores son los únicos encargados y responsables de buscar asesoramiento profesional independiente en relación con la información contenida en la Presentación y con cualquier actuación realizada con base en la referida información, Ninguna persona asume responsabilidad alguna por la referida información o por las acciones realizadas por algún receptor o alguno de sus consejeros, directivos, empleados, agentes o asociados con base en la referida información,

Ni esta presentación ni ninguna parte de la misma tienen naturaleza contractual, y no podrán ser utilizadas para formar parte o constituir un acuerdo de ningún tipo,

Al recibir o al asistir a la Presentación, el receptor declara su conformidad y, por tanto, su sujeción a las restricciones indicadas en los párrafos anteriores,



**Borja García**  
**Egotxeaga**  
*Consejero Delegado*



**Jordi Argemí García**  
*Consejero Delegado Adjunto /  
Director Financiero*



**Juan Gómez Vega**  
*Director de Relación  
con Inversores*

**1**

—  
Evolución  
financiera y  
del negocio

**2**

—  
Preguntas

**3**

—  
Reporting no  
financiero

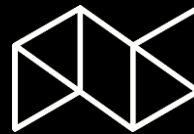
**A**

—  
Apéndice

Miembro de:

**IBEX SMALL CAP®**

*Traducción por María Eugenia Fernández*



1

## Evolución financiera y del negocio

# H1 2019 RESULTADOS CLAVE DESTACADOS

## H1 PANORAMA

## H1 PROGRESO



**Desarrollo de la actividad**

**+12.500 viviendas**

Banco de suelo

**+5.000 viviendas**

WIP & FP

Licencias  
**+800 obtenidas**  
**+2.400 acum. solicitadas<sup>1</sup>**

**1.600+**  
 Inicios de WIP

**379**  
 Entregas



**Actividad pre-ventas**

**2.966 (~ €975m)**

Viviendas libro de pedidos

**702 viviendas**

Pre-vendidas durante H1

**~ 90% / 55% / ~ 30%**

Pre-ventas 2019/2020/2021



**Protección del margen**

**MARGEN BRUTO PROMOTOR**

H1-2019: **+29%**

FYE- 2019: **28%**

**5,8% YoY<sup>2</sup>**

HPA observado en Q2

**5%-6%**

Inflación observada de construcción<sup>3</sup>



**Valoración a junio 2019**

**€1.803m<sup>4</sup>**

GAV ajustado

**€1.325m**

NAV

**€16,77<sup>5</sup>**

NAV por acción

## LEGACY

## SERVICING



**Negocios complementarios**

**€10,6m**

Ingresos

**€25m**

Valor Libros restante

**€15,3m**

Ingresos

**€9,9m**

EBITDA (margen del 65%)



**Estados financieros**

**€26m EBITDA ajustado**

€162m Revenues

**€1.200m inventario**

€76m caja<sup>6</sup>

**€274m Deuda neta**

€346m Deuda neta ajustada  
 19% LTV

**Nota:** Ritmo de pre-ventas a junio del 2019. <sup>1</sup> El tiempo acumulado promedio desde la recepción de las licencias es de 10 a 12 meses. Estas más de 2.400 unidades, de las cuales ya se ha solicitado licencia, son aparte de las más de 6.400 unidades que ya tenían licencia en el momento de la presentación de los resultados del primer semestre del 2019. <sup>2</sup> Ver el Apéndice para más detalles acerca del HPA observado. <sup>3</sup> Inflación sobre los ratios de construcción por m2 utilizados por el equipo de Operaciones; el pronóstico para el segundo semestre del 2019 se está revisando y se publicará después del verano. <sup>4</sup> Para obtener más detalles, consultar el Apéndice. <sup>5</sup> No incluye el contrato de servicing. Si lo estuviera, el valor neto de los activos por acción sería mayor a €17. Además, el valor neto de los activos por acción es de €17,20 si se asume la cancelación de las ~ 2m de acciones adquiridas hasta ahora en el programa de recompra. <sup>6</sup> Incluye €35m de caja no disponible.

# 379 VIVIENDAS ENTREGADAS EN H1<sup>1</sup>

- Buen desempeño en H1 con las entregas de Atria y Medina en Q1, junto con Aiguadolç Homes (Sitges) y Goiegi Homes (Lasarte), cuya entrega comenzó en Q2, con un **margen bruto promotor global de +29%**.

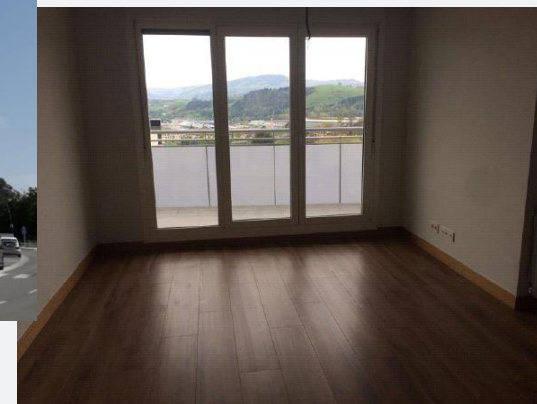
## Aiguadolç Homes

Zona	Este
Ubicación	Sitges, Barcelona
Viviendas (#)	48
V. entregadas Q2-19' (#)	37
m2	7.024
Empresa constructora	Comsa / Beta Konkret
Inicio de la construcción	Q1 2017
Fin de la construcción	Q1 2019
Entrega	Q2 2019



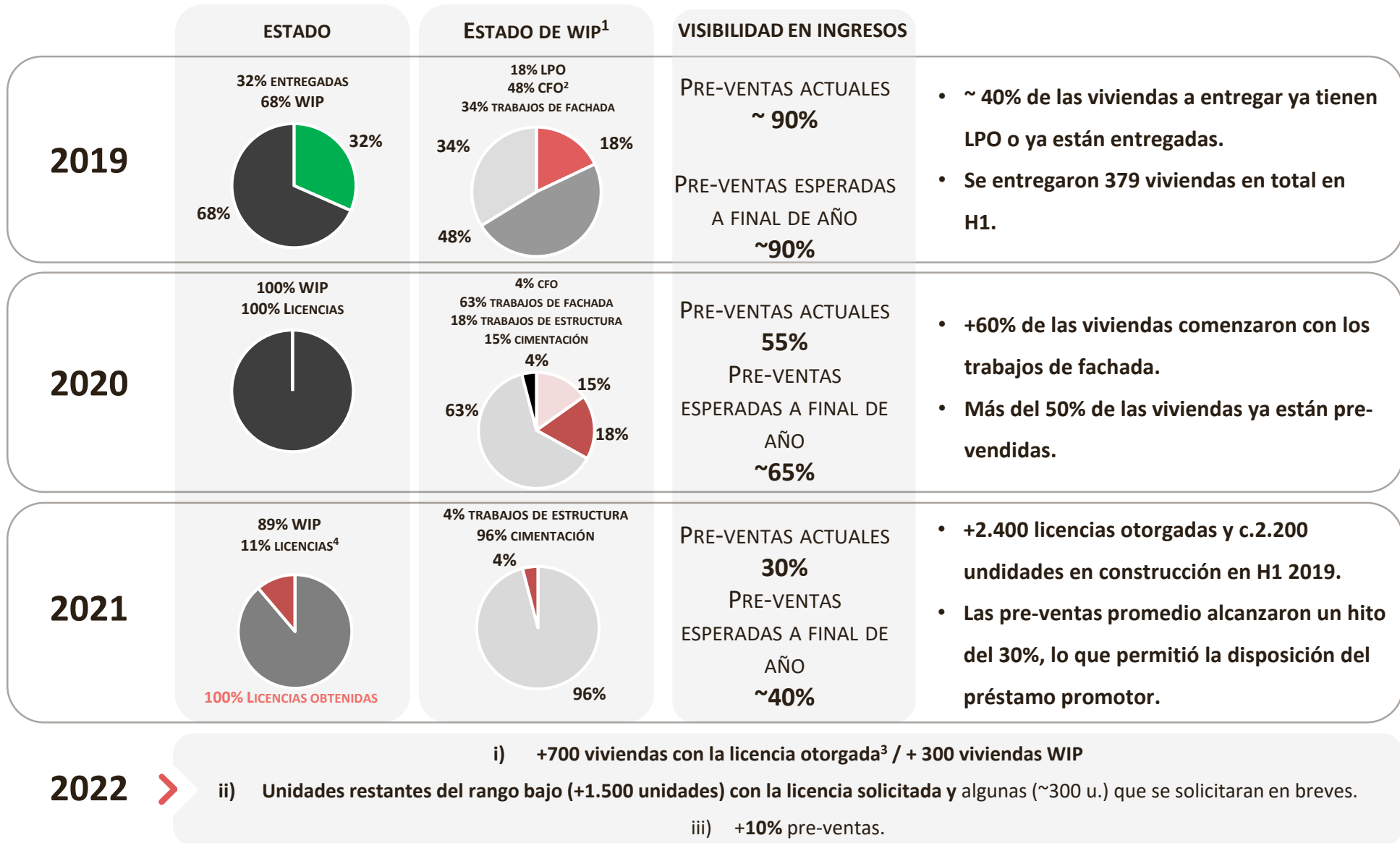
## Goiegi Homes

Zona	Norte
Ubicación	Lasarte, Guipuzcoa
Viviendas (#)	36
V. entregadas Q2-19' (#)	16
m2	3.091
Empresa constructora	Moyua
Inicio de la construcción	Q2 2017
Fin de la construcción	Q1 2019
Entrega	Q2 2019



<sup>(1)</sup> La división real es la siguiente: Atria Homes 148#, Medina Homes 94#, Aiguadolç 37#, Plaza Homes 31#, Marina Badalona 19#, Goiegi 16#, Sitges Homes 11# y otros 23# .

# PLAN DE NEGOCIOS 2019-2021: OBJETIVO ALCANZADO DE PRE-VENTAS DEL 2019; BUEN PROGRESO EN LA OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS PARA 2021 Y 2022

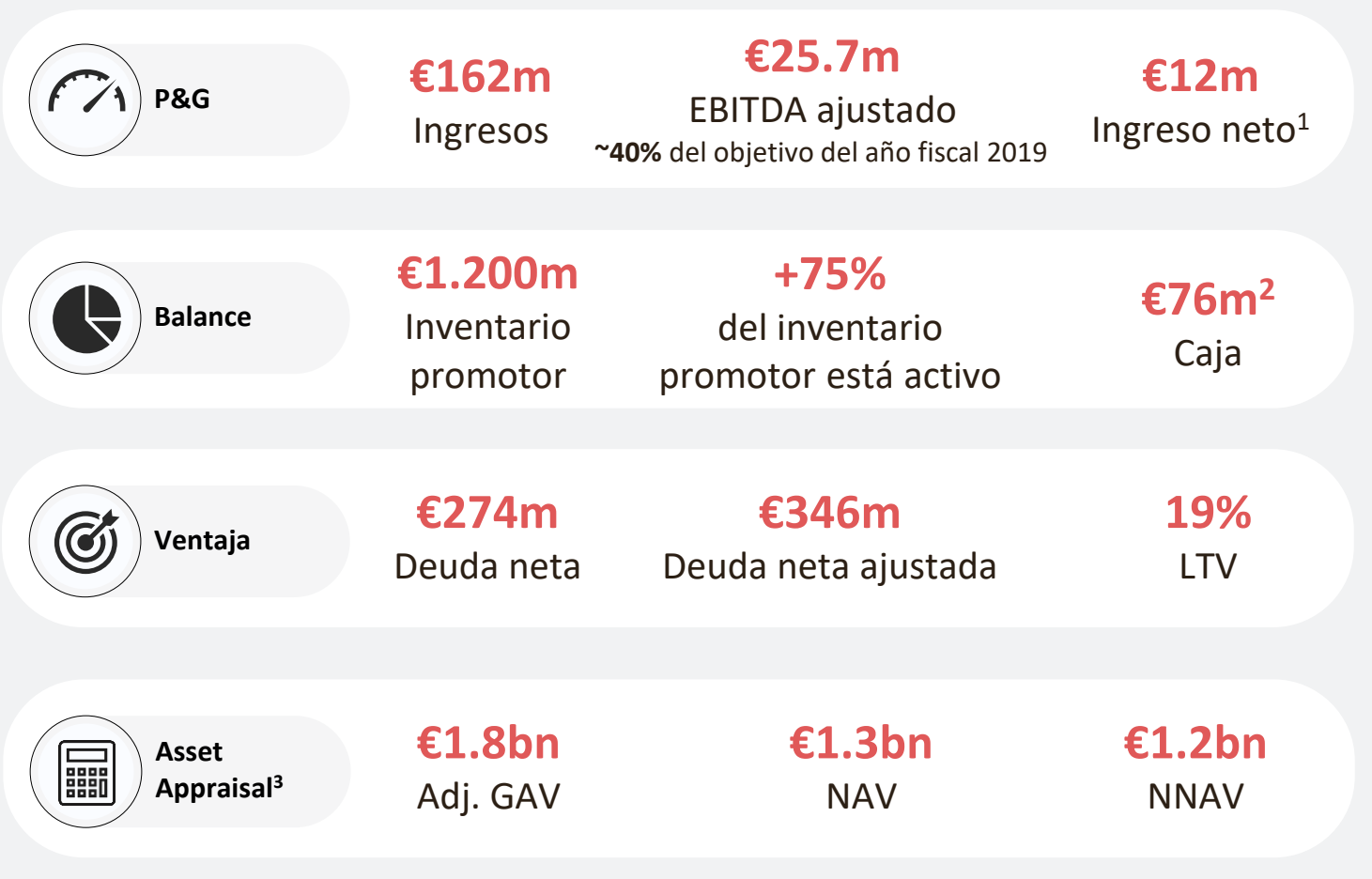


<sup>1</sup> Para el 2019, el porcentaje se calcula sobre el total de las viviendas del bajo rango, menos las viviendas que ya se entregaron. <sup>2</sup> Estas viviendas se encuentran en diferentes estadios una vez finalizados los trabajos de fachada. La sigla CFO alude a "Certificado Final de Obra", que es el último escalón antes de solicitarle al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación. <sup>3</sup> Este número incluye la licencia de Sky Homes I obtenida en julio 2019. <sup>4</sup> Licencia de obras obtenida y a la espera de empezar los trabajos de construcción.

# FUERTES INGRESOS CON EBITDA POSITIVO

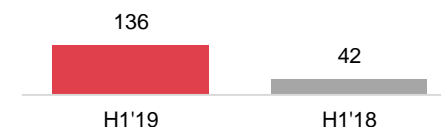
➤ Los ingresos y el beneficio reflejan las **379 viviendas escrituradas** (vs 164 viviendas H1 2018)

## KPIs financieros

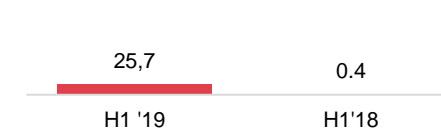


## Progreso año sobre año

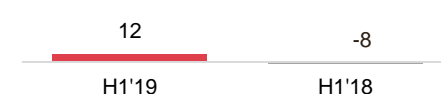
~3x Ingresos actividad promotora



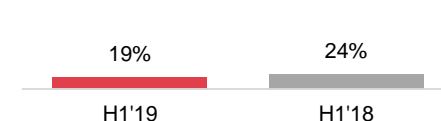
~63x EBITDA ajustado



Ingreso neto de (menos 8m) a 12m



Ratios de ventaja prudentes



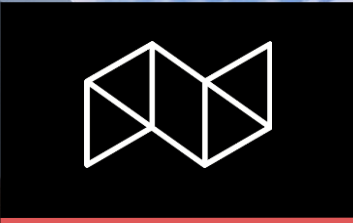
<sup>1</sup> No incluye el MIP, totalmente pagado por Lone Star. <sup>2</sup>De esta cantidad, €35m son caja no disponible proveniente de los depósitos de los clientes. <sup>3</sup>Ver Apéndice para más detalles sobre la valoración de Savills.





2

**PREGUNTAS**



3

# REPORTING NO FINANCIERO

# REPORTING NO FINANCIERO

➤ La compañía continua en su búsqueda de la excelencia en sostenibilidad, innovación y un producto de calidad.



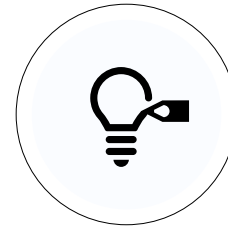
## Sostenibilidad

- **100% de las promociones** lanzadas en 2019 cuentan con una certificación energética A o B.
- **MSCI ha reiterado la clasificación “A” para Neinor Homes** en su informe anual ESG, lo que coloca a la compañía dentro del 20% más alto del rating industrial mundial.



## Producto de alta calidad

- **74 certificados BREEAM otorgados** (59 en fase de diseño y 15 por final de proyecto).
- La compañía ha recibido **12 certificaciones del sello Spatium® de “Promoción Segura y Saludable”** por SMDos.



## Innovación

- **Neinor Store:** elegida como una de las 100 mejores ideas del año por la revista *Actualidad Económica*.



## Transformación digital

- **Nuevas herramientas desarrolladas internamente:**
  - Acuerdo marco
  - Herramienta de servicio posventa
  - Herramienta de flujos de trabajo de Compras.
  - Redmine Reporting (gestor de proyectos)



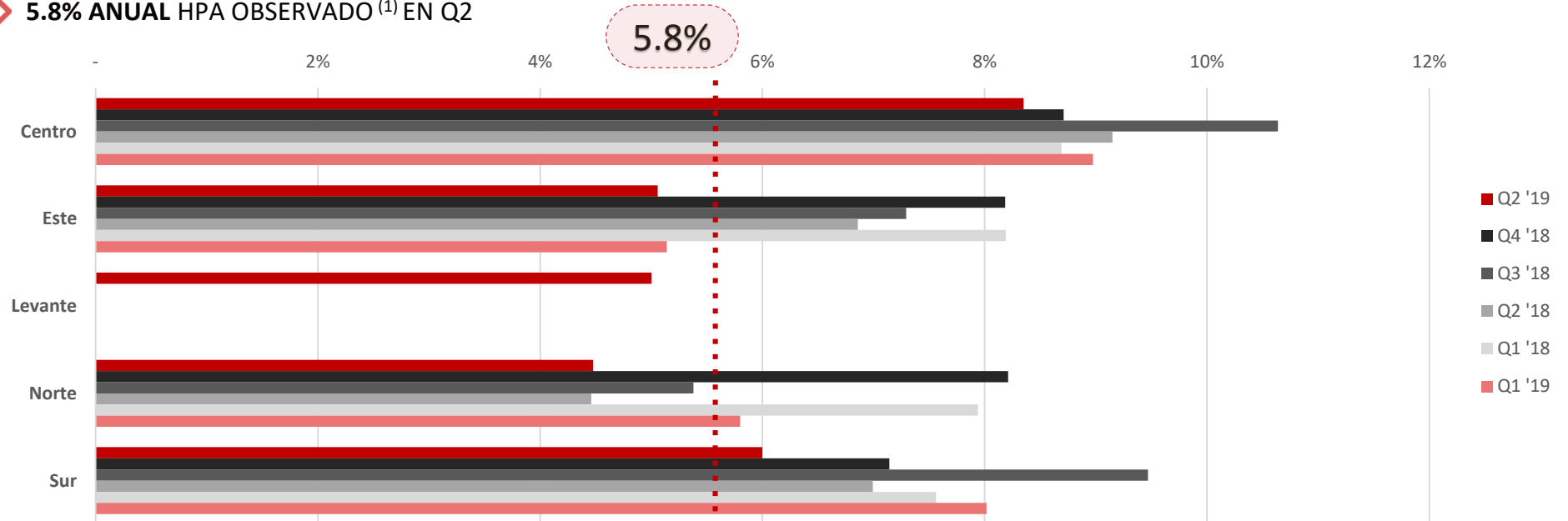
**A**

# APÉNDICE

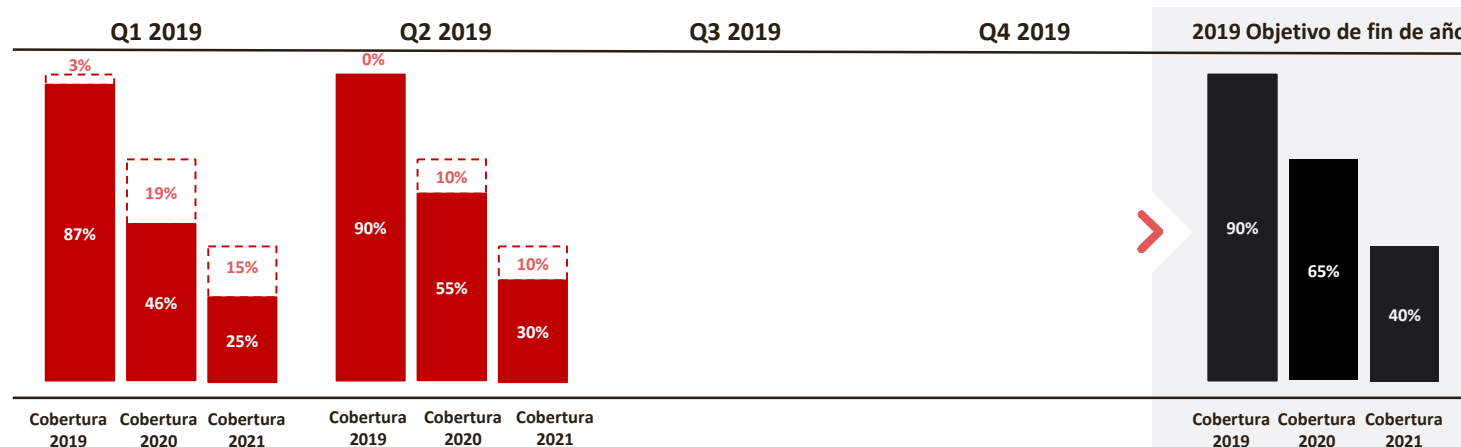
# PRE-VENTAS SEGÚN PLAN CON 702 VIVIENDAS VENDIDAS EN H1

> 399 viviendas pre-vendidas en Q2 con 5.8% HPA observado

> 5.8% ANUAL HPA OBSERVADO <sup>(1)</sup> EN Q2



> EL RITMO DE PRE-VENTAS ESTÁ EN LÍNEA PARA ASEGURAR LOS OBJETIVOS DE COBERTURA DE FIN DE AÑO PARA ENTREGAS FUTURAS



<sup>(1)</sup> Medido según 1) las promociones que han estado en el mercado durante la mayor parte del año y 2) que tuvieron pre-ventas en viviendas comparables en Q2 2018 y Q2 2019. Muestra de 16 viviendas en 14 promociones.

# INGRESOS DE €162M CON UN EBITDA AJUSTADO DE €26M

>€136m de ingresos promotores con un 29% de margen bruto / Alcanzado el objetivo de ~ 40% EBITDA anual

## Resumen P&G (in €M)

€M	H1 2019	H1 2018	Var. H1'19 vs H1'18	
<b>Ingresos</b>	<b>161,8</b>	<b>78,9</b>	<b>82,9</b>	<b>105,0%</b>
Margen bruto	50,6	27,8	22,8	82,0%
<i>Margen bruto (%)</i>	<i>31,30%</i>	<i>35,20%</i>	<i>(4,0%)</i>	<i>(11,0%)</i>
Gastos operativos & otros <sup>1</sup>	(22,9)	(25,4)	2,6	(10,0%)
Resultado (deterioro) inmovilizado <sup>2</sup>	(0,1)	(0,1)	-	8,0%
<b>EBITDA operativo</b>	<b>27,6</b>	<b>2,3</b>	<b>25,3</b>	<b>1.119,0%</b>
Provisión IBIs	(1,2)	(1,8)	0,5	(30,0%)
TIP & LTIP	(0,7)	-	(0,7)	1.532,0%
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>25,7</b>	<b>0,4</b>	<b>25,3</b>	<b>6.225,0%</b>
Var. provisiones cuentas	(1,7)	-	(1,7)	-
Amortización	(2,1)	(0,5)	(1,6)	362,0%
<b>Resultado operativo (pérdida)</b>	<b>21,8</b>	<b>0</b>	<b>21,8</b>	<b>n.s</b>
<i>Margen operativo</i>	<i>13,50%</i>	<i>0,00%</i>	<i>13,50%</i>	<i>n.s</i>
Resultado financiero	(4,7)	(5,3)	0,6	(11,0%)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>17,1</b>	<b>(5,4)</b>	<b>22,5</b>	<b>n.s</b>
Impuestos	(4,7)	(2,8)	(1,9)	68,0%
<b>Resultado neto</b>	<b>12,4</b>	<b>(8,2)</b>	<b>20,6</b>	<b>n.s</b>

**€162M** INGRESOS (~2x H1'18)

Promoción  
**€136.1m**

Legacy  
€10.4m

Servicing  
€15.3m

**379<sup>3</sup>** VIVIENDAS EN PROMOCIÓN  
ENTREGADAS EN H1 2019

MARGEN BRUTO PROMOTOR **29%**

**€25,7M** EBITDA AJUSTADO } vs { **€0.4M** EN H1 2018

**€12,4M** INGRESO NETO

<sup>1</sup> Los gastos operativos suman €22,9M, excluyendo el MIP, que está pagado íntegramente por Lone Star (€2M). <sup>2</sup> Se refiere a las ventas de activos no corrientes. <sup>3</sup> Atria Homes 148#, Medina Homes 94#, Aiguadolc 37#, Plaza Homes 31#, Marina Badalona 19#, Goiegi 16#, Sitges Homes 11# y otros 23#.

# FLUJO DE CAJA I FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS POSITIVOS

> Aceleración CapEx a medida que avanzan las promociones 2019-2020-2021

Flujo de caja (en €M)

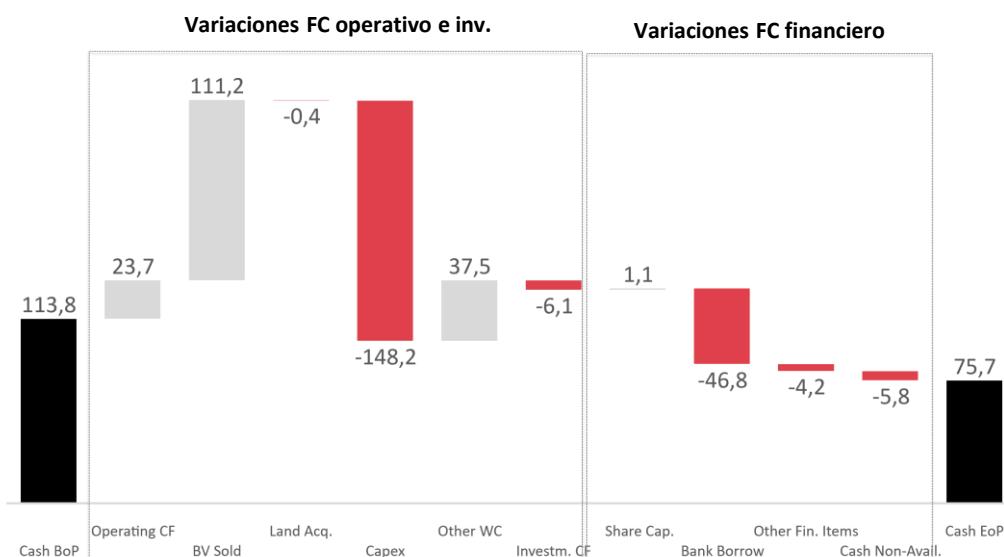
€M	H1 2019	H1 2018	Var. H1'19 vs H1'18	
<b>Resultado antes de impuestos1</b>	<b>17,1</b>	<b>(5,4)</b>	<b>22,5</b>	<b>N.M.</b>
<b>Ajustes</b>	<b>6,6</b>	<b>8,2</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(19,8%)</b>
Amortización	2,1	0,5	1,6	N.M.
Resultado financiero	4,7	5,3	(0,6)	(11,4%)
Var. provisiones	(1,1)	2,3	(3,3)	N.M.
Planes de incentivo	0,7	-	0,7	N.M.
Resultado (deterioro) inmovilizado	0,1	0,1	-	7,50%
<b>Flujo de caja activ. explot.</b>	<b>23,7</b>	<b>2,9</b>	<b>20,8</b>	<b>728,20%</b>
<b>Var. capital circulante</b>	<b>0,1</b>	<b>(62,2)</b>	<b>62,3</b>	<b>N.M.</b>
Var. existencias	(37,4)	(151,1)	113,6	(75,2%)
Valor neto contable vendido2	111,2	51,1	60,1	117,70%
Compra de suelo3	-0,4	(74,6)	74,2	(99,4%)
Capex	(148,2)	(127,5)	(20,7)	16,20%
<b>Otras var. capital circulante</b>	<b>37,5</b>	<b>88,9</b>	<b>(51,3)</b>	<b>(57,8%)</b>
<b>Flujo de caja operativo neto</b>	<b>23,8</b>	<b>(59,3)</b>	<b>83,1</b>	<b>N.M.</b>
<b>Flujo de caja de inversión</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>33,10%</b>
<b>Flujo de caja libre</b>	<b>17,7</b>	<b>(63,9)</b>	<b>81,6</b>	<b>N.M.</b>
<b>Flujo de caja de financiación</b>	<b>(49,9)</b>	<b>54</b>	<b>(104,0)</b>	<b>N.M.</b>
Var. capital social/Premium	1,1	-0,1	1,1	N.M.
Var. financiación bancaria	(46,8)	23,1	(69,9)	N.M.
Var. pago diferido del suelo	0,5	36,3	(35,8)	(98,7%)
Resultado financiero	(4,7)	(5,3)	0,6	(12,1%)
<b>Flujo de caja neto</b>	<b>(32,2)</b>	<b>(9,8)</b>	<b>(22,4)</b>	<b>227,40%</b>
Var. caja no disponible	(5,8)	(7,6)	1,8	(23,9%)
<b>Caja inicio del periodo</b>	<b>113,8</b>	<b>76,8</b>	<b>36,9</b>	<b>48,10%</b>
<b>Caja final del periodo</b>	<b>75,7</b>	<b>59,4</b>	<b>16,4</b>	<b>27,60%</b>

€23.8M VARIACIONES FC OPERATIVO menos €59,3 m EN H1'18

INVERSIÓN CAPEX DE €148M€ VS €127M EN H1'18

REEMBOLSO DE €47M DE LA DEUDA CORPORATIVA

Variaciones flujo de caja (en €M)



<sup>1</sup> Excluye el MIP, pagado en su totalidad por Lone Star. <sup>2</sup> El valor neto contable vendido incluye €96M de Development y € 15M de Legacy. <sup>3</sup> Otras var. de capital incluyen variaciones de caja no disponible (€ -5,8M, incluidos los post flujo de caja netos).

# BS | 77% DE LAS EXISTENCIAS ACTIVAS

➤ La promoción representa el 98% del total de existencias

## Resumen de balance (en € m)

€M	H1 2019	FY 2018	Var. H1 '19 vs FY'18	
Inmovilizado material	7,5	7,7	(0,2)	(2,7%)
Derecho de uso de activos	3,9	-	3,9	100,0%
Inversiones inmobiliarias	0,5	1,0	(0,5)	(49,7%)
Otros activos no corrientes	7,3	2,7	4,6	167,2%
Activos fiscales diferidos	22,3	22,3	-	-
<b>Activo no corriente</b>	<b>41,4</b>	<b>33,7</b>	<b>7,8</b>	<b>23,0%</b>
Existencias	1.265,5	1.229,7	35,7	2,9%
<i>Liquidation</i>	25,1	41,8	(16,6)	(39,8%)
<i>Development</i>	1.240,3	1.187,9	52,4	4,4%
Deudores	36,1	40,5	(4,4)	(10,8%)
Caja y equivalentes	75,7	113,8	(38,0)	(33,4%)
<i>Caja no disponible</i>	34,9	40,7	(5,8)	(14,3%)
<b>Activo corriente</b>	<b>1.377,3</b>	<b>1.384,0</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(0,5%)</b>
<b>Total activo</b>	<b>1.418,7</b>	<b>1.417,6</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1%</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>765,3</b>	<b>772,7</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(0,9%)</b>
Deuda bancaria	21,6	-	21,6	-
Acreedores por arrendamientos finan.	3,1	-	3,1	100,0%
Otros pasivos no corrientes	0,1	0,1	-	(3,8%)
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>24,8</b>	<b>0,1</b>	<b>24,7</b>	<b>23.517,1%</b>
Deuda bancaria	333,7	380,5	(46,8)	(12,3%)
Acreedores por arrendamientos finan.	0,8	-	0,8	100,0%
Acreedores	173,6	160,3	13,3	8,3%
<i>Pago diferido de suelo</i>	37,2	36,8	0,5	1,3%
Otros pasivos corrientes	120,5	104,0	16,5	15,8%
<b>Pasivo corriente</b>	<b>628,6</b>	<b>644,9</b>	<b>(16,2)</b>	<b>(2,5%)</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>	<b>1.418,7</b>	<b>1.417,6</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1%</b>

€M	H1 2019	FY2018	Var. H1'19 vs. FY'18	
Capital circulante ajustado	1.079,8	1.084,2	(4,4)	(0,4%)

**€1.400M** BALANCE

**€1.200M** PROMOCIÓN

**€956M** STOCK PROMOCIÓN ACTIVO

€20M producto terminado, €634M WIP, €191M en pre-comercialización y €111M ya lanzado

**€1.100M** CIRCULANTE



# RATIOS DE APALANCAMIENTO PRUDENTE CON 19% LTV

➤ Re-compra según lo planeado, adquiriendo ~ 2m de acciones en Q2, según la dirección de Goldman Sachs

Deuda neta (en €m)

€M	H1 2019	FY 2018	Var. H1 '19 vs FY'18	
<b>Deuda bruta</b>	<b>355,3</b>	<b>380,5</b>	<b>(25,2)</b>	<b>(6,6%)</b>
<b>Deuda bancaria (l/p)</b>	<b>21,6</b>	<b>-</b>	<b>21,6</b>	<b>-</b>
Financiación corporativa	21,6	-	21,6	-
<b>Deuda bancaria (c/p)</b>	<b>333,7</b>	<b>380,5</b>	<b>(46,8)</b>	<b>(12,3%)</b>
Financiación suelo	215,7	224,6	(8,9)	(4,0%)
WIP	117,4	109,4	7,9	7,2%
No WIP	98,3	115,1	(16,8)	(14,6%)
Financiación CAPEX	36,9	24,1	12,8	53,3%
Financiación corporativa	78,3	124,0	(45,7)	(36,9%)
Financiación IVA	1,9	7,3	(5,4)	(73,7%)
Intereses	0,9	0,5	0,4	72,2%
<b>Activos financieros no corrientes</b>	<b>5,8</b>	<b>1,1</b>	<b>4,7</b>	<b>442,7%</b>
<b>Caja y equivalentes</b>	<b>75,7</b>	<b>113,8</b>	<b>(38,0)</b>	<b>(33,4%)</b>
<b>Deuda neta</b>	<b>273,8</b>	<b>265,7</b>	<b>8,1</b>	<b>3,0%</b>

<b>Deuda neta</b>	<b>273,8</b>	<b>265,7</b>	<b>8,1</b>	<b>3,0%</b>
Ajustes	72,1	77,5	(5,3)	(6,9%)
Pago diferido del suelo <sup>1</sup>	37,2	36,8	0,5	1,3%
Caja no disponible	34,9	40,7	(5,8)	(14,3%)
<b>Deuda neta ajustada</b>	<b>345,9</b>	<b>343,2</b>	<b>2,7</b>	<b>0,8%</b>

RATIOS DE APALANCAMIENTO CONSERVADORES

LTV AL **19.2%**

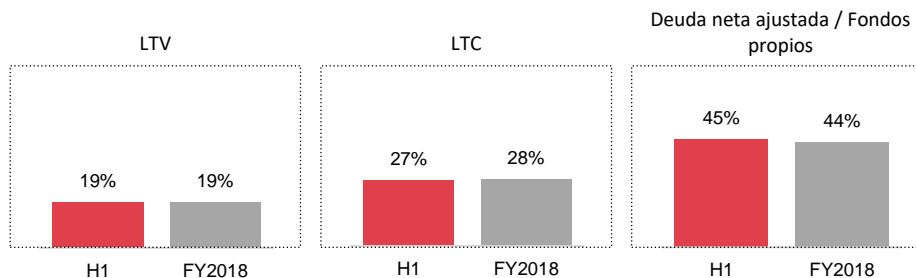
DEUDA NETA DE **€273.8M**

DEUDA NETA AJUSTADA **€345.9M**

~ 2M DE ACCIONES (**€21.6M**)  
ADQUIRIDAS HASTA AHORA A TRAVÉS DEL  
**PROGRAMA DE RECOMPRA**



Ratios clave (%)



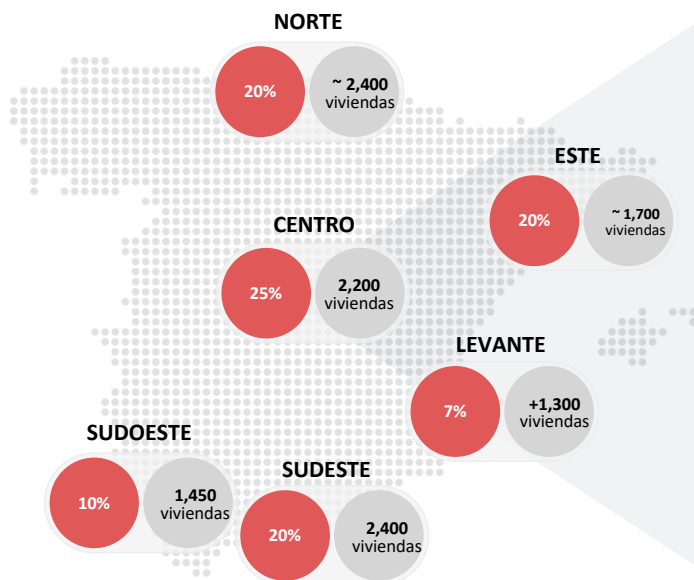
<sup>1</sup> El pago diferido de suelo se considera deuda por prudencia.

# PUNTOS CLAVE DE LA VALORACIÓN SAVILLS

- > GAV de suelo finalista en €1.700m
- > NAV disminuyó a €1.325m debido al nuevo plan de negocio y el retraso de entregas, el programa de recompra y el deterioro del legacy

## Banco de suelo de Neinor – Presencia a nivel nacional

% sobre GAV de los activos de banco de suelo

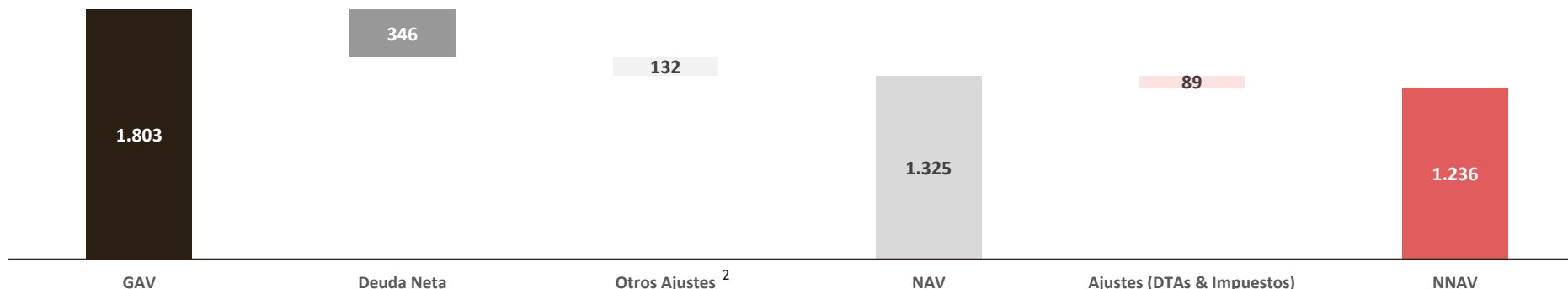


## División de Savills GAV según oficina regional – Banco de suelo finalista<sup>1</sup>

	Norte	Centro	Este	Levante	Sudeste	Sudoeste	Total H12019
Número de viviendas	2.395	2.180	1.699	1.342	2.420	1.454	11,490
Edificabilidad (m2)	260,609	284,156	192,236	156,038	323,398	196,269	1,412,705
<b>GDV (€m)</b>	<b>729</b>	<b>905</b>	<b>601</b>	<b>355</b>	<b>881</b>	<b>397</b>	<b>3,868</b>
ASP (€)	305	415	353	265	364	273	336,633
Precio promedio por m2 (€)	2,799	3,184	3,124	2,277	2,723	2,025	2,738
<b>Costs pending to complete (€m)</b>	<b>312</b>	<b>370</b>	<b>213</b>	<b>181</b>	<b>435</b>	<b>211</b>	<b>1,722</b>
Costes pendientes por vivienda (€)	130	170	125	135	180	145	149,847
Costes pendientes por m2 (€)	1,196	1,304	1,107	1,160	1,346	1,073	1,219
<b>Valoración (€m)</b>	<b>352</b>	<b>428</b>	<b>341</b>	<b>121</b>	<b>336</b>	<b>142</b>	<b>1,720</b>
Valoración por m2 (€)	1,351	1,505	1,776	778	1,038	725	1,218
Suelo estratégico sobre GAV en balance (€m)							51
Legacy restante GAV (€m)							31
<b>GAV informado a 30 de junio de 2019 (€m)</b>							<b>1,803</b>

## Puente desde el GAV a NNAV

€ millones



<sup>1</sup> El suelo en gestión alcanza las +1,400 viviendas, lo que lleva el total del banco de suelo a ~ 13,000

<sup>2</sup> Los otros ajustes equivalen al cambio del capital circulante (sin incluir las existencias). Los componentes principales del aumento (EUR 40m) desde diciembre: ~ €19m aumento de cuentas a pagar (proveedores) y el balance debido a los depósitos recibidos + caja no disponible utilizada para el desarrollo promotor.

# VALORACIÓN SAVILLS: DESDE EL NAV DE DIC '18 A JUNIO '19

> Cambios en la valoración luego del reset del plan de negocio, recompra y legacy, lo que explica la evolución del NAV de diciembre a junio.

## VALORACIÓN *al 31 de diciembre de 2018*

**GAV**  
 € millones      **1,823**

**NAV**  
 € millones      **1,386**  
 € p.a.            **17.55**

**EFFECTO VALORACIÓN**



**ALARGAMIENTO DE LOS TIEMPOS EN EL NUEVO PLAN DE NEGOCIO HA AFECTADO LEVEMENTE EL VAN DE ALGUNOS ACTIVOS**

**EL PROGRESO DE LOS PROYECTOS HACIA LA COMPLETITUD AMERITA EL USO DE RATIOS DE DESCUENTO MÁS BAJOS**

**NAV IMPACT**  
 -€31M  
 -€0.39 p.a.

**EFFECTO CONTABLE**



**PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES FINANCIADO POR EL SWAP GOLDMAN SACHS HA AUMENTADO EL APALANCAMIENTO OPERATIVO**



**ACTIVOS LECAGY: VENTA POR DEBAJO DE SAVILLS GAV (VALORACIÓN DIC 2016) Y DETERIORO**

**IMPACTO NAV**  
 -€17M  
 -€0.22 p.a.

**IMPACTO NAV**  
 -€13M  
 -€0.16 p.a.

## VALORACIÓN *a 30 de junio de 2019*

**GAV**  
 € millones      **1,803**

**NAV**  
 € millones      **1,325**  
 € p.a.<sup>1</sup>        **16.77**

<sup>1</sup> Un total de ~5m euros de acciones propias se adquirió antes del 31 de diciembre de 2018. <sup>2</sup> El NAV por acción, asumiendo la cancelación de las acciones recompradas hasta el 30 de junio de 2019 (~ 2m acciones), sería de €17.20