

31 de Octubre 2018

**Q3 2018**

## Presentación de Resultados

Marina de Badalona  
Barcelona (Entrega 2018)



# 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,

**Esta presentación es una traducción del original en inglés. Ante cualquier discrepancia, la presentación original prevalecerá sobre su traducción,**

# AGENDA



Juan Velayos Lluís  
*Consejero Delegado*

Miembro de:



Jordi Argemí García  
*Director Financiero*



Juan Gómez Vega  
*Director de Relación con Inversores*

## Contenido

- 01 Evolución del negocio
- 02 Reporting no financiero
- 03 Preguntas
- 04 Apéndice



# 01 | Evolución del negocio



Sky Homes  
Valencia (Levante)






# SÓLIDA EJECUCIÓN EN Q3

## CONFIADOS EN ALCANZAR LOS OBJETIVOS DE 2018

	Entregas (viviendas)	Licencias (%)	Comercialización <sup>(1)</sup>	Construcción	Viviendas entregadas	Hito del trimestre <sup>(1)</sup>
<b>2018</b> 	<b>1.000+</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b> pre-vendido	<b>5 promociones para entregar en Q4</b>  Todas con certificado de final de obra	<b>474<sup>(2)</sup></b>	<b>9 promociones entregadas</b>  según lo previsto
<b>2019</b> 	<b>~ 2.000</b>	<b>100%</b>	<b>78%</b> pre-vendido	<b>31 promociones en construcción</b>  según lo previsto	-	Obras en marcha  <b>1,100+ viviendas</b> más allá de trabajos de fachada
<b>2020</b> 	<b>~ 4.000</b>	<b>74%</b>  ~ 3.000 viviendas	<b>22%</b> pre-vendido	<b>1,500+ viviendas</b>  16 promociones en construcción	-	Pre-ventas sólidas  Aumento continuado del número de licencias obtenidas

(1) A 29 de octubre 2018, (2) De las 474 viviendas finalizadas y entregadas, 326 fueron escrituradas a 30 de septiembre. A 29 de octubre, 90 viviendas adicionales han sido escrituradas

# ACTIVIDAD PROMOTORA APORTANDO VISIBILIDAD

	PRIMER SEMESTRE	PROGRESO DEL AÑO <sup>(1)</sup>
<b>Banco de suelo</b> 	<b>13,500+ viviendas</b> <b>1,400+ viviendas de suelo estratégico</b> <b>500+ viviendas (€25m) de suelo finalista adquirido</b>	<b>13,700+ viviendas</b> <b>1,400+ viviendas de suelo estratégico</b> <b>900+ viviendas (€42m) de suelo finalista adquirido</b>
<b>Pre-ventas</b> 	<b>746 viviendas pre-ventas</b> <b>Libro de pedidos: 2,772 viviendas / €929m</b>	<b>1,230 viviendas pre-ventas</b> <b>Libro de pedidos: 3,049 viviendas / €1,019m</b>
<b>Margen</b> 	<b>HPA anual observado: 6,9%</b> <b>Inflación anual en costes en WIP: 2,7%</b> <b>Margen bruto 2018: 27%+</b> <b>Margen bruto 2019: 28%+</b>	<b>HPA anual observado: 8,2% <sup>(2)</sup></b> <b>Inflación anual en costes en WIP: 3,8%</b> <b>Margen bruto 2018: 28%+</b> <b>Margen bruto 2019: 28%+</b>
<b>Negocios complementarios</b> 	<b>Legacy</b> <b>€20,6m vendidos a valor contable</b> <b>€63,4m valor contable a fin del periodo</b> <b>Servicing</b> <b>€15,1m ingresos / €8,7m EBITDA</b>	<b>€32,1m ingresos</b> <b>€51,4m valor contable a fin del periodo</b> <b>€23,4m ingresos / €13,4m EBITDA</b>
<b>Financiero</b> 	<b>€78,9m ingresos: (~€42m de promoción)</b> <b>€2,6 EBITDA operativo</b>	<b>€156m ingresos: (~€100m de promoción)</b> <b>€9,5m EBITDA operativo: 4x desde junio</b>

(1) A Cierre contable a 30/9/2018. Se añade la adquisición de un suelo en Usúrbil cerrada en octubre. (2) Ver apéndice 2 para más detalle



Financiero

# €100M DE INGRESOS DE PROMOCIÓN

EL NEGOCIO PRINCIPAL EMPUJA EL EBITDA ACUMULADO DEL AÑO HASTA €9,5M

## KPIs

P&G

**€156m**  
Ingresos

**€9,5m**  
EBITDA Operativo

**-€1,2m**  
Beneficio antes de impuestos  
*vs, -€5,4m in H1*

Balance

**€1,300m**  
Inventario promotor

**80%+**  
del inventario de promoción activo

**€68,6m**  
Caja

Deuda

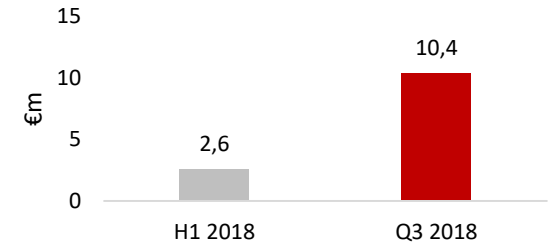
**€387,1m**  
Deuda Neta

**€463,7m**  
Deuda neta ajustada

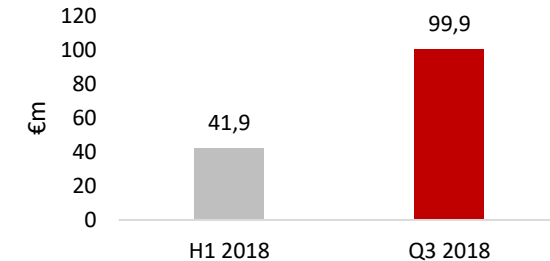
**25%**  
LTV

## Progreso trimestral

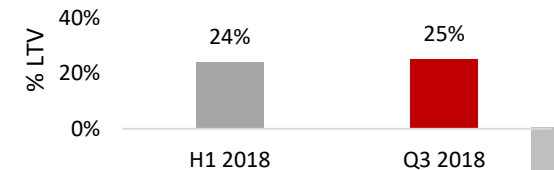
### ~4x EBITDA



### 2x ingresos promoción



### Ratios de apalancamiento prudentes



# 02 | Reporting no financiero



Saler Homes  
Valencia (Levante)



# REPORTING NO FINANCIERO

APUESTA BREEAM POR HOGARES SOSTENIBLES, ACUERDO CON GOOGLE PARA HOGARES INTELIGENTES



## Neinor Homes: el promotor líder de viviendas sostenibles en España

- ✓ **Certificados:** se han certificado 44 proyectos (~ 3,500 viviendas) en fase de diseño, con 5 promociones (~ 230 viviendas) habiendo recibido la certificación final.
- ✓ **Registros adicionales:** 35 proyectos adicionales (~ 3,800 viviendas) registrados y aguardando certificación.
- ✓ Siendo los líderes de la apuesta por la sostenibilidad, **los certificados que se nos han otorgado y los proyectos registrados representan casi el 60% de todas las viviendas residenciales que ha certificado BREEAM España.**



## Transformación e innovación digital

- ✓ **Google Home** – La compañía anunció una colaboración con Google, mediante la cual **todas las viviendas de futuras promociones incorporarán Google Home**, un altavoz inteligente con un asistente virtual integrado.
- ✓ **Neinor Next:** 4 de las empresas que participaron de la primera edición de nuestro *venture builder* colaborarán con Neinor Homes: Architectures (*inteligencia artificial acelerando el diseño*), Bigle Legal (*ventas en línea*), Plactherm (suelo inteligente que ahorra energía al calentar) y 4Domo (solución tecnológica para acelerar y mejorar las entregas y los materiales de marketing).

# 03 | Preguntas



**Eixample Homes**  
**Sabadell, Barcelona (Este)**

# 04 | Apéndice



**Port Forum Homes IV**  
Sant Adrià de Besòs,  
Barcelona (Este)

# APÉNDICE

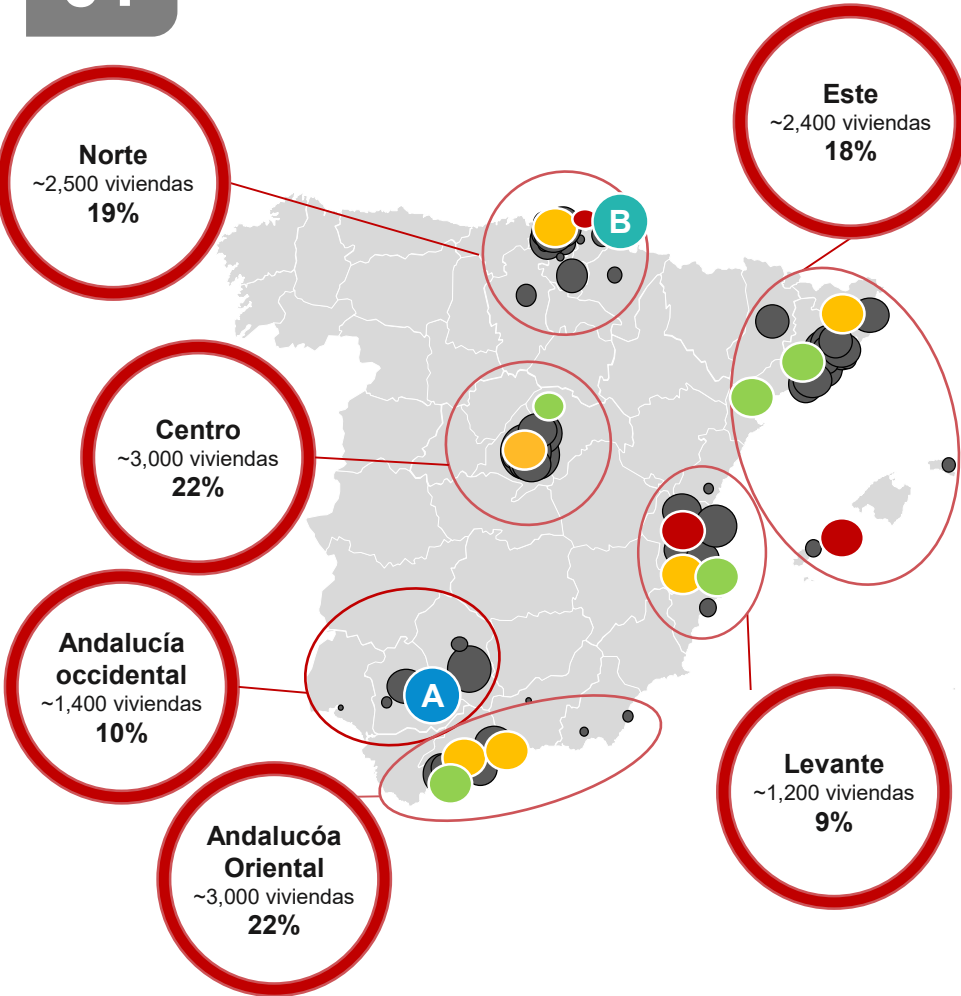


## Contenido

- 01 Banco de suelo
- 02 Pre-ventas y HPA
- 03 Entregas Q3
- 04 Financiero
- 05 Visibilidad 2018
- 06 Visibilidad 2019
- 07 Visibilidad 2020

# BANCO DE SUELO ASEGURADO PARA 2021

FOCO Y DISCIPLINA EN ADQUISICIONES PARA 2022



- Promociones al 31 de diciembre de 2017
- Q1 2018 Adquisiciones de suelo (~120 viviendas, ~ €600/m<sup>2</sup>)
- Q2 2018 Adquisiciones de suelo (~400 viviendas, ~ €370/m<sup>2</sup>)
- Q3 2018 Adquisiciones de suelo (~350 viviendas, ~ €300/m<sup>2</sup>)
- Adquisiciones de suelo octubre (~60 viviendas ~ €480/m<sup>2</sup>)
- Operación suelo estratégico (1,400+ viviendas, ~ €1.000/m<sup>2</sup>)

## Resumen de adquisiciones recientes



ACTIVO	A	B (1)
Localización	Pítamo, Sevilla	Usúrbil, Guipúzcoa
Viviendas residenciales	346	60
m <sup>2</sup> residenciales	46,542	6,242
Estado del permiso	Suelo finalista	Suelo finalista <sup>(2)</sup>
Ingresos estimados (€k /vivienda)	327	276
Ingresos estimados (€ /m <sup>2</sup> )	2,429	2,650
Incremento de precios	2%	4%
Objetivo margen bruto	24%+	26%
Préstamo suelo	50%	50%
Precio de cierre (€m / €m <sup>2</sup> )	14 / 300	3 / 480

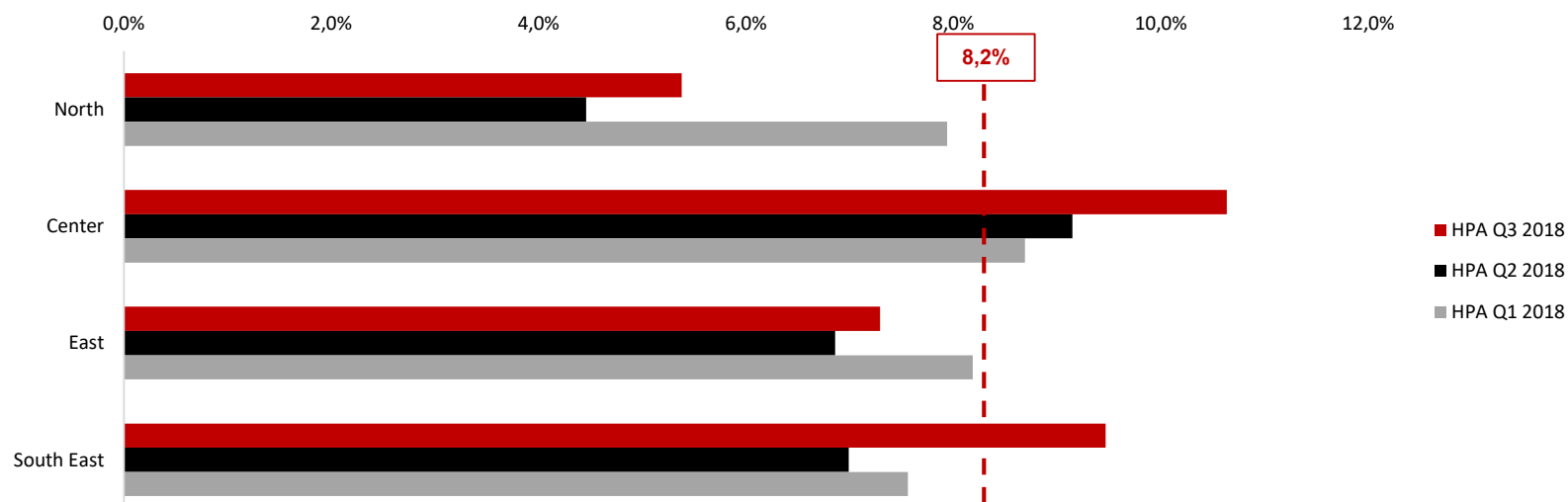
(1) No incluido en los estados financieros al haber cerrado en octubre (2) € 673 k trabajos de urbanización pendientes

# PRE-VENTAS DISCIPLINADAS AUMENTANDO

## LA VISIBILIDAD DE INGRESOS

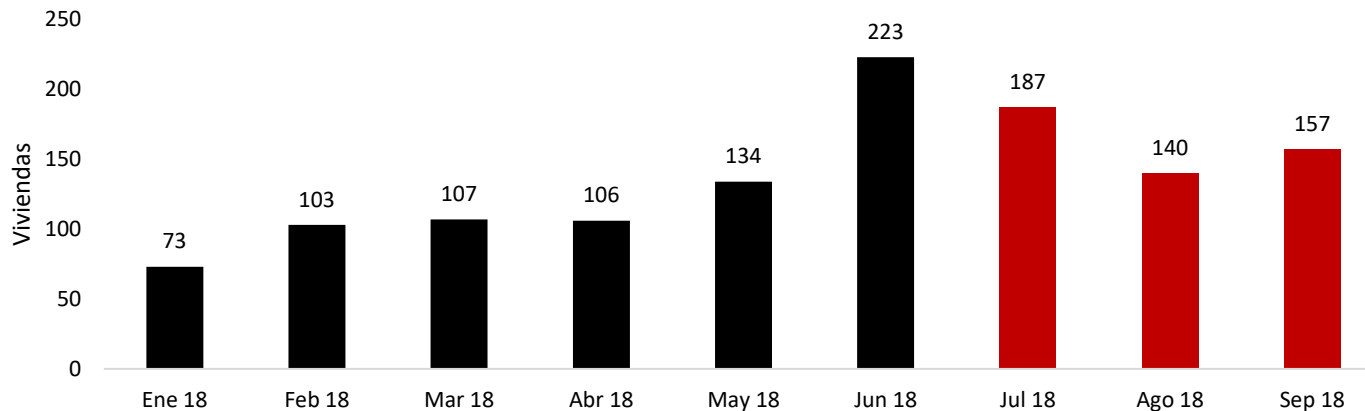
### FUERTE DEMANDA ALIMENTANDO EL INCREMENTO DE PRECIOS

8,2% HPA ANUAL OBSERVADO<sup>(1)</sup> EN Q3



ADECUADO RITMO DE VENTAS GRACIAS AL LANZAMIENTO DE NUEVO PRODUCTO

### Pre-ventas mensuales



(1) Medido en función de 1) las promociones que han estado en el mercado gran parte del año y 2) que tuvieron pre-ventas en viviendas comparables en Q3 2017 y Q3 2018, Muestra de 17 viviendas en 14 promociones,

# 474<sup>(1)</sup> VIVIENDAS ENTREGADAS

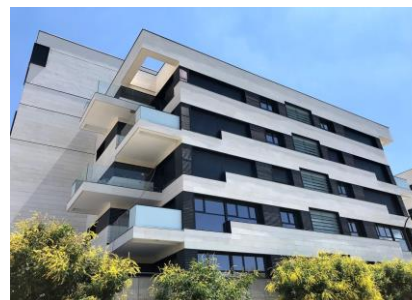
## LAS 5<sup>(2)</sup> PROMOCIONES ENTREGADAS EN S2

### Irun Homes



<b>Región</b>	North
<b>Localización</b>	Irun, Guipuzcoa
<b>Viviendas (#)</b>	38
<b>m<sup>2</sup></b>	3,384
<b>Constructora</b>	Moyua
<b>Inicio de obra</b>	Q4 2016
<b>Fin de obra</b>	Q2 2018
<b>Entrega</b>	Q3 2018

### Avenida Homes



<b>Región</b>	Center
<b>Localización</b>	Madrid
<b>Viviendas (#)</b>	54
<b>m<sup>2</sup></b>	5,766
<b>Constructora</b>	CHM
<b>Inicio de obra</b>	Q3 2016
<b>Fin de obra</b>	Q3 2018
<b>Entrega</b>	Q3 2018

### Palacio Homes



<b>Región</b>	South West
<b>Localización</b>	Córdoba
<b>Viviendas (#)</b>	40
<b>m<sup>2</sup></b>	6,000
<b>Constructora</b>	CANVAL
<b>Inicio de obra</b>	Q3 2016
<b>Fin de obra</b>	Q2 2018
<b>Entrega</b>	Q3 2018

### Can Mates Homes



<b>Región</b>	East
<b>Localización</b>	Sant Cugat del Vallés, Barcelona
<b>Viviendas (#)</b>	45
<b>m<sup>2</sup></b>	6,098
<b>Constructora</b>	VOPI-4
<b>Inicio de obra</b>	Q3 2016
<b>Fin de obra</b>	Q2 2018
<b>Entrega</b>	Q3 2018

### Astrabudua Homes



<b>Región</b>	North
<b>Localización</b>	Erandio, Vizcaya
<b>Viviendas (#)</b>	48
<b>m<sup>2</sup></b>	5,022
<b>Constructora</b>	INBISA
<b>Inicio de obra</b>	Q4 2016
<b>Fin de obra</b>	Q3 2018
<b>Entrega</b>	Q4 2018

(1) De las 474 viviendas finalizadas y entregadas, 326 fueron escrituradas a 30 de Septiembre. A 29 de Octubre 90 viviendas adicionales han sido escrituradas. Adicionalmente, 20 viviendas de entregas del 2017 fueron escrituradas en 2018 (2) Una promoción (Astrabudua Homes, 48 viviendas) fue entregada y comenzó la escrituración en Octubre

# €100M DE INGRESOS DE NEGOCIO PROMOTOR

PyG (€m)

€M	H1 2018	Q3 2018
<b>Ingresos</b>	<b>78,9</b>	<b>156,0</b>
Margen Bruto	27,8	48,6
Margen Bruto (%)	35,2%	31,1%
Gastos Operativos y Otros <sup>1</sup>	-25,5	-39,1
Resultado (deterioro) inmovilizado <sup>2</sup>	0,2	0,0
<b>EBITDA Operativo</b>	<b>2,6</b>	<b>9,5</b>
Provisión IBIs <sup>1</sup>	-1,8	-0,9
Provisión NIIF 9	-0,3	-0,9
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>0,4</b>	<b>7,7</b>
Amortización	-0,5	-0,8
<b>Resultado Operativo (Pérdida)</b>	<b>0,0</b>	<b>6,9</b>
Margen Operativo	0,0%	4,4%
Resultado Financiero	-5,3	-8,0
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-5,4</b>	<b>-1,2</b>
Impuestos <sup>3</sup>		-4,5
<b>Resultado Neto</b>		<b>-5,7</b>

## €156M DE INGRESOS

Promoción €99,9m / Legacy €31,4m / Servicing €23,4m / Otros €1,3m

## MARGEN BRUTO PROMOTOR: 25%<sup>(4)</sup>

326<sup>5</sup> viviendas entregadas

## NEGOCIOS COMPLEMENTARIOS EN LÍNEA

Servicing EBITDA ~ 59%

Legacy vendido a valor contable<sup>(6)</sup>

## EBITDA INCREMENTANDO CON ENTREGAS

Escrituraciones multiplicando por 4 el EBITDA del trimestre

### Otros comentarios

1. OpEx asciende a 39,1€M excluyendo el devengo del MIP pagado por LS (3,0€M) y la provision de IBI (0,9€M), que se muestra por debajo de EBITDA operativo

2. Venta de Activo no corriente (Legacy) a valor contable

3. Estimación de impuestos

4. Margen bruto de las entregas de 2018, ordenadas de mayor a menor ingresos: San Roke Homes (19%); Port Forum Homes II (19%); Landako Homes (26%); Can Mates Homes (27%); Urduliz Homes II (46%); Palacio Homes (27%); Irun Homes (26%); Pintor Alsamora (32% - escrituración de las últimas viviendas); Avenida Homes (30%); Dehesa Homes 28% (escrituración de últimas 2 unidades); Port Forum Homes I (45%; última unidad); Jardines de Zabalzana IV (19%; última unidad)

5. Port Forum II 82#, San Roke Homes 75#, Landako Homes 49#, Urduliz Homes II 36#, Can Mates Homes 28#, Irun Homes 27#, Palacio Homes 18#. Además, se han entregado 20 unidades de 2017: Pintor Alsamora 12#, Avenida Homes 11# y otros 8#.

6. Margen bruto de legacy acumulado del año es 0%



# ROBUSTO FLUJO DE CAJA OPERATIVO EN Q3

## TENDENCIA POSITIVA CONFIRMADA DESDE Q2

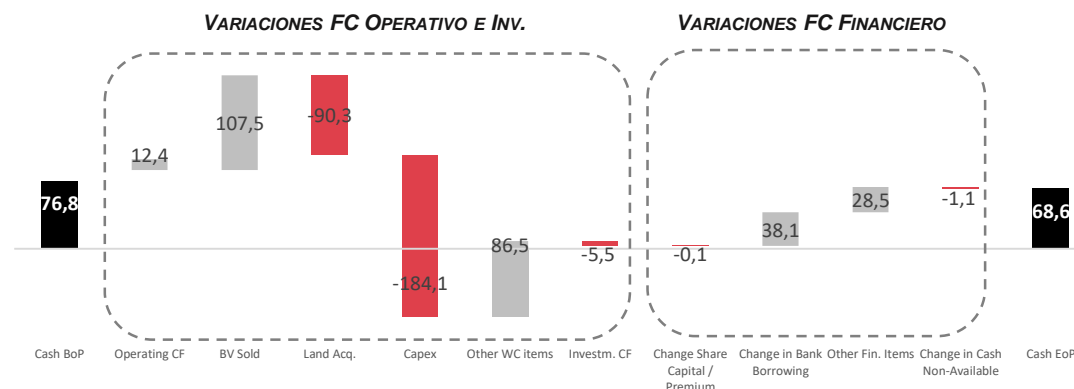
Flujo de Caja (€M)		
€M	H1 2018	Q3 2018
Resultado antes de Impuestos <sup>1</sup>	-5,4	-1,2
Ajustes	8,2	13,5
Amortización	0,5	0,8
Resultado Financiero	5,3	8,0
Var. Provisiones	2,3	4,0
Planes de incentivos	0,0	0,6
Resultado (deterioro) inmovilizado	0,1	0,0
<b>Flujo de Caja Activ. Explot.</b>	<b>2,9</b>	<b>12,4</b>
<b>Var. Capital Circulante</b>	<b>-62,2</b>	<b>-80,5</b>
Var. Existencias	-151,1	-167,0
Valor Neto Contable Vendido <sup>2</sup>	51,1	107,5
Compra de Suelo <sup>3</sup>	-74,6	-77,7
Capex	-127,5	-184,1
Otros <sup>3</sup>	0,0	-12,6
Otras var. Capital Circulante <sup>4</sup>	88,9	86,5
<b>Flujo de Caja Operativo Neto</b>	<b>-59,3</b>	<b>-68,1</b>
<b>Flujo de Caja de Inversión</b>	<b>-4,6</b>	<b>-5,5</b>
<b>Flujo de Caja Libre</b>	<b>-63,9</b>	<b>-73,6</b>
<b>Flujo de Caja de Financiación</b>	<b>54,0</b>	<b>66,5</b>
Var. Capital Social/Premium	-0,1	-0,1
Var. Financiación Bancaria	23,1	38,1
Var. Pago Diferido del Suelo	36,3	36,5
Resultado Financiero	-5,3	-8,0
<b>Flujo de Caja Neto</b>	<b>-9,8</b>	<b>-7,1</b>
Var. Caja No Disponible	-7,6	-1,1
<b>Caja Inicio del Periodo</b>	<b>76,8</b>	<b>76,8</b>
<b>Caja Final de Periodo</b>	<b>59,4</b>	<b>68,6</b>

**+€12,4M FLUJO DE CAJA OPERATIVO**

**INVERSIÓN EN CRECIMIENTO: €78M EN SUELO<sup>3</sup>, €184M CAPEX Y €13M EN SUELO ESTRATÉGICO**

**DESINVERSIÓN LEGACY €33M<sup>2</sup> ENTREGAS €75M**

### Variaciones Flujo de Caja (in €M)



**Otros comentarios**

1. Excluye el devengo del MIP (3,0€M), pagado por LS
2. Incluye 74,9€M de valor contable de negocio promotor y 32,6€M de legacy (0,8€M de active no corriente incluido en FC de inversión),
3. €78M de compra de suelo dividido en i) Suelo finalista: €36,8m, ii) Suelo estratégico: €40,9m y otros iii) Otros

gastos capitalizados: €2,8m, Otros ítems incluyen prepagos de suelo estratégico. No incluye Usúrbil (€3m) ni €5m del pago diferido de un suelo en Castellón

4. Otras variaciones de Capital circulante incluyen variaciones en caja no disponible (-1,1€M incluido después de Flujo de Caja Neto) y excluye pago diferido de suelo (36,5€M incluidos en FC de financiación),
5. Otros elementos financieros incluye cambios en pago diferido y gastos/ingresos financieros

# BALANCE: 80% DEL INVENTARIO EN CARGA

## ACTIVIDAD DE INVERSIÓN INCREMENTANDO INVENTARIOS

### Resumen de Balance (en € m)

€M	FY 2017	H1 2018	Q3 2018
Inmovilizado Material	1,9	5,8	6,6
Inversiones Inmobiliarias	1,6	1,2	1,1
Otros Activos No Corrientes	1,6	2,1	2,1
<b>Activo No Corriente</b>	<b>5,1</b>	<b>9,1</b>	<b>9,7</b>
Existencias	1,143,3	1,294,3	1,310,3
<i>Liquidation</i>	83,1	62,2	50,3
<i>Development (1)</i>	1,060,1	1,232,2	1,260,0
Deudores	53,7	41,0	42,9
Caja y Equivalentes	76,8	59,4	68,6
<i>Caja No Disponible</i>	41,1	33,5	40,0
<b>Activo Corriente</b>	<b>1,273,9</b>	<b>1,394,7</b>	<b>1,421,9</b>
<b>Total Activo</b>	<b>1,279,0</b>	<b>1,403,8</b>	<b>1,431,6</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>722,4</b>	<b>714,2</b>	<b>717,3</b>
Deuda Bancaria (l/p)	17,9	8,9	8,9
Otros Pasivos No Corrientes	0,2	0,2	0,2
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>18,1</b>	<b>9,1</b>	<b>9,1</b>
Deuda Bancaria (c/p)	399,8	8,9	446,9
Acreedores	55,2	131,6	131,0
<i>Pago Diferido de Suelo</i>	0,0	36,3	36,5
Otros Pasivos Corrientes	83,5	116,9	127,3
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>538,4</b>	<b>680,5</b>	<b>705,2</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>1,279,0</b>	<b>1,403,8</b>	<b>1,431,6</b>
€M	Q3 2018	H1 2018	FY 2017
<b>Capital Circulante ajustado</b>	<b>1,172,4</b>	<b>1,157,6</b>	<b>1,100,9</b>

**€1.404M DE BALANCE  
EL INVENTARIO DE PROMOCIÓN  
REPRESENTA 88% DE TODO EL  
ACTIVO**

**INVENTARIO PROMOTOR  
ACTIVO ALCANZA €1.000M**  
€529M WIP; €344M en comercialización y €148M lanzado

**€1.200M DE CIRCULANTE**

# NIVELES DE DEUDA PRUDENTES

BANCOS COMPROMETIDOS A FINANCIAR LA MAYOR PARTE DE LAS NECESIDADES DE CAPEX DE LOS PRÓXIMOS 12 MESES

## Deuda Neta (en € m)

€M	FY 2017	H1 2018	Q3 2018
<b>Deuda Bruta</b>	<b>417,7</b>	<b>440,8</b>	<b>455,8</b>
<b>Deuda Bancaria (I/p)</b>	<b>17,9</b>	<b>8,9</b>	<b>8,9</b>
Financiación Corporativa	17,9	8,9	8,9
<b>Deuda Bancaria (c/p)</b>	<b>399,8</b>	<b>431,9</b>	<b>446,9</b>
Financiación Suelo	236,3	248,0	252,6
WIP	129,3	129,6	131,0
No WIP	107,0	118,4	121,6
Financiación Capex	3,2	19,2	35,8
Financiación Corporativa	134,3	156,0	150,1
Financiación IVA	25,5	8,1	7,7
Intereses	0,5	0,7	0,7
<b>Caja y Equivalentes</b>	<b>76,8</b>	<b>59,4</b>	<b>68,6</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>340,8</b>	<b>381,5</b>	<b>387,1</b>

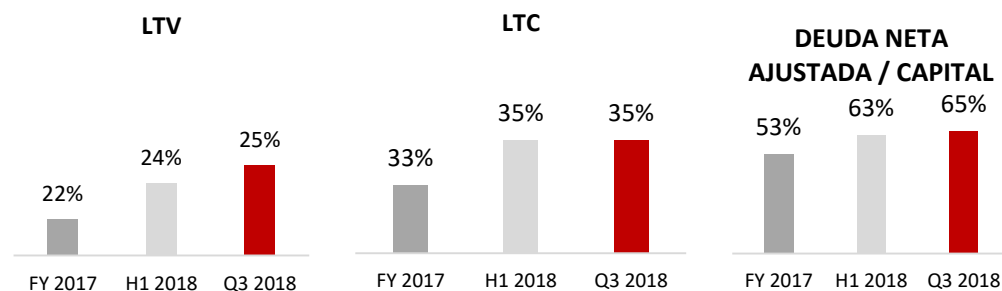
	FY 2017	H1 2018	Q3 2018
<b>Deuda Neta</b>	<b>340,8</b>	<b>381,5</b>	<b>387,1</b>
<b>Ajustes</b>	<b>41,1</b>	<b>69,8</b>	<b>76,6</b>
Pago Diferido del Suelo <sup>1</sup>	0,0	36,3	36,5
Caja No Disponible	41,1	33,5	40,0
<b>Deuda Neta Ajustada</b>	<b>382,0</b>	<b>451,3</b>	<b>463,7</b>

**RATIOS DE APALANCAMIENTO  
CONSERVADORES**  
LTV en 25%

**DEUDA NETA DE €387,1M**  
**DEUDA NETA AJUSTADA €463,7M**

**DISTRIBUCIÓN DE DEUDA EQUILIBRADA CON  
EL POOL BANCARIO**

## Ratios (%)



1. El pago diferido de suelo se considera deuda por prudencia

# 2018: PROMOCIONES EN MARCHA

5 PROMOCIONES PARA SER ENTREGADAS EN Q4 CON INICIO DE ESCRITURACIÓN INMINENTE

Promoción	Región	Localidad	Viviendas	Pre-ventas %	Estado de las obras	Certificado de final de obra
PLAZA HOMES	Centre	GETAFE	217	100%	Finalizada	Obtenido
LA MARINA DE BADALONA	East	BADALONA	180	94%	Finalizada	Obtenido
DIAGONAL 119 HOMES	East	BARCELONA	32	100%	Finalizada	Obtenido
TORRESOLO HOMES	North	LEIOA	60	93%	Finalizada	Obtenido
IKASLE HOMES	North	SANTURZI	55	96%	Finalizada	Obtenido
<b>5</b>			<b>544</b>	<b>97%</b>		

# 2019: EN PROCESO PARA ENTREGAR ~2,000 VIVIENDAS LAS 31 PROMOCIONES MUESTRAN UN BUEN PROGRESO

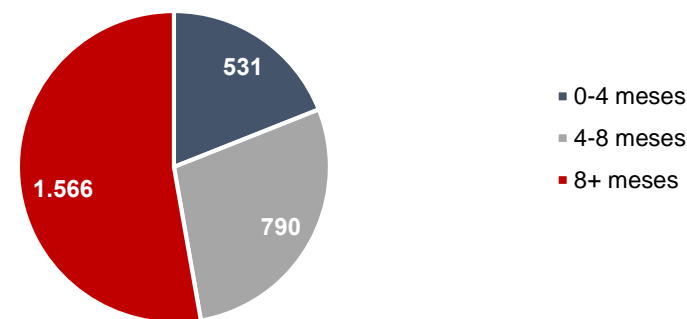
Promoción	Región	Localidad	Total Viviendas	Pre-ventas %	Estado de las obras	Progreso de las obras <sup>(1)</sup>	Entrega prevista
ATRIA HOMES	Center	ALCOBENDAS	148	99%	Certificate of Final Works Granted	93%	H1 2019
MEDINA HOMES	South West	CORDOBA	107	84%	Façade Works	91%	H1 2019
SITGES HOMES	East	SITGES	80	98%	Façade Works	90%	H1 2019
SANT JUST HOMES	East	SANT JUST DESVERN	119	97%	Façade Works	84%	H1 2019
AIGUADOLÇ HOMES	East	SITGES	48	98%	Façade Works	73%	H1 2019
VOLLPALLERES HOMES	East	SAN CUGAT DEL VALLES	80	100%	Façade Works	70%	H1 2019
GOIEGI HOMES	North	LASARTE	36	100%	Façade Works	60%	H1 2019
URBAN HOMES	North	URDULIZ	39	85%	Façade Works	42%	H1 2019
VIA HOMES	Center	MOSTOLES	70	84%	Façade Works	35%	H2 2019
CAN MATES HOMES II	East	SANT CUGAT VALLES	50	88%	Façade Works	31%	H2 2019
GOIEGI HOMES II	North	LASARTE	36	75%	Façade Works	27%	H2 2019
URBAN HOMES II	North	URDULIZ	44	48%	Façade Works	26%	H2 2019
ARBAIZENEA HOMES	North	DONOSTIA	48	67%	Façade Works	24%	H2 2019
VOLLPALLERES HOMES II	East	SANT CUGAT VALLES	48	81%	Façade Works	23%	H2 2019
ITURRIBARRI HOMES II	North	GETXO	40	80%	Structure Works	23%	H2 2019
ITURRIBARRI HOMES	North	GETXO	32	100%	Façade Works	22%	H2 2019
ABRA HOMES	North	SANTURZI	105	73%	Structure Works	22%	H2 2019
DESIGN HOMES	North	URDULIZ	28	96%	Façade Works	21%	H2 2019
NATURA HOMES	North	URDULIZ	34	41%	Structure Works	18%	H2 2019
LEOIANDI HOMES	North	LEIOA	62	53%	Façade Works	18%	H2 2019
RIVERSIDE HOMES	Center	MADRID	51	98%	Structure Works	18%	H2 2019
ALBORADA HOMES (2)	South East	BENAHAVIS	45	11%	Foundation Works	18%	H2 2019
LA CATALANA R-9	East	SANT ADRIA DE BESOS	54	87%	Structure Works	17%	H2 2019
PRADO HOMES	Center	BOADILLA DEL MONTE	70	80%	Façade Works	15%	H2 2019
SANT JUST HOMES II	East	SANT JUST DESVERN	49	57%	Structure Works	15%	H2 2019
TEATINOS HOMES	South East	MALAGA	115	55%	Structure Works	14%	H2 2019
CAÑADA HOMES	South East	MARBELLA	49	88%	Foundation Works	14%	H2 2019
ALMIJARA HOMES	South East	VELEZ-MALAGA	104	41%	Structure Works	13%	H2 2019
PLAÇA EUROPA HOMES	East	LHOSPITALET DE LLOBREGAT	92	85%	Structure Works	11%	H2 2019
ALEA HOMES	Center	MADRID	86	85%	Foundation Works	8%	H2 2019
SITGES HOMES II	East	SITGES	52	46%	Foundation Works	3%	H2 2019
<b>31</b>			<b>2.021</b>	<b>78%</b>			

# 2020+: 74% DE LAS LICENCIAS OBTENIDAS TODO EL PRODUCTO EN COMERCIALIZACIÓN

## PROGRESO DE LAS LICENCIAS



## Estado de las licencias pendientes según fecha de entrega



## PROGRESO COMERCIAL

**TODOS LOS PROYECTOS DISEÑADOS, LANZADOS Y CON LICENCIA OBTENIDA O SOLICITADA**

**100% DEL PRODUCTO DE 2020 EN VENTA**

**22% del producto de 2020 pre-venido<sup>(3)</sup>**

(1) En octubre se comenzaron a construir ~ 600 viviendas, (2) 900+ viviendas pre-venidas para el 2020 y 2021, distribución del año de entrega de promociones activas por definir

## 2020+: 22 PROMOCIONES CON LICENCIA

Promoción	Región	Municipio	Viviendas	Estado de las obras
PLAZA EUROPA 14 HOMES	East	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	79	Cimentación
LLACUNA HOMES	East	MONCADA Y REIXACH	44	Cimentación
MAIRENA HOMES	South West	MAIRENA DE ALJARAFA	144	Cimentación
AURA HOMES	Center	ALCOBENDAS	254	Cimentación
AZAHAR HOMES	South West	CÓRDOBA	74	Cimentación
EIXAMPLE HOMES	East	SABADELL	70	Cimentación
CASARES HOMES	South East	CASARES	134	Cimentación
DESIGN HOMES II	North	URDULIZ	46	Cimentación
ITURIBARRI HOMES III	North	GETXO	22	Cimentación
LEIOANDI HOMES II	North	BILBAO	62	Cimentación
AUSTRAL HOMES	Center	MADRID	38	Trabajos iniciales
LIMONAR HOMES	South East	MÁLAGA	154	Trabajos iniciales
IRU BIDE HOMES	North	GUIPÚZCOA	64	Trabajos iniciales
OLARIZU HOMES	North	VITORIA-GASTEIZ	62	Trabajos iniciales
FUENTELUCHA HOMES	Center	ALCOBENDAS	71	Trabajos iniciales
VALLEY HOMES	South East	ESTEPONA	190	Trabajos iniciales
ALMENARA HOMES	South East	MÁLAGA	117	Licencia Obtenida
MOJACAR HOMES	South East	MOJÁCAR	96	Comienzo inminente
HACIENDA HOMES	South East	MÁLAGA	335	Comienzo inminente
SAN JUAN HOMES	Levante	SAN JUAN	192	Comienzo inminente
ITURIBARRI HOMES IV	North	GETXO	32	Licencia Obtenida
ALQUERIAS HOMES	Levante	VALENCIA	49	Licencia Obtenida
BOLUETA HOMES	North	BILBAO	332	Licencia Obtenida
AMARA HOMES	Center	LAS ROZAS	316	Licencia Obtenida
<b>22</b>			<b>2.997</b>	

Zahir Homes, Córdoba  
(Andalucía Occidental)



**Neinor**  
HOMES

