

# POLÍTICA DE INVERSIONES Y DE FINANCIACIÓN

Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Dirección de Negocio y Dirección Inmobiliaria	Dirección Financiera	Consejo de Administración



**Neinor**  
H O M E S

Control de revisiones		
Revisión	Fecha*	Descripción modificaciones
Rev 0	26/07/17	Versión inicial de la Política

\*Fecha del Consejo de Administración en el que se presenta la política para su aprobación

## ÍNDICE

<b>1. Aspectos generales</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Objeto</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Alcance</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Descripción de la Política</b> .....	<b>3</b>
4.1. Definiciones .....	3
4.2. Principios básicos .....	4
4.3. Directrices de actuación .....	5
<b>5. Supervisión y control de la Política</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Entrada en vigor y vigencia</b> .....	<b>8</b>

---

## 1. Aspectos generales

---

Con el fin de dar cumplimiento a una de las facultades indelegables de los Consejos de Administración establecida en la Ley de Sociedades de Capital<sup>1</sup>, así como cumplir con el principio de transparencia informativa a los mercados, el Consejo de Administración de Neinor Homes S.A. (en adelante, “Neinor Homes” o la “Sociedad”) ha aprobado la presente Política de inversiones y de financiación.

---

## 2. Objeto

---

El objeto de este documento es definir las principales líneas de actuación que marcarán la realización de proyectos de inversión o desinversión por parte de la Sociedad, así como la estructura de financiación para acometer dichas operaciones.

---

## 3. Alcance

---

Esta Política es aplicable a los proyectos de inversión o desinversión y a las operaciones de financiación de todas las actividades y negocios de Neinor Homes.

---

## 4. Descripción de la Política

---

### 4.1. Definiciones

Seguidamente se incorporan las definiciones de los principales términos que se utilizan a lo largo de la presente Política:

- Proyecto de inversión: conjunto de actividades coordinadas encaminadas a conseguir un fin común o una rentabilidad que conllevan un desembolso y/o asignación de recursos en un período de tiempo (ej.: comprar un suelo, construir un activo fijo, adquirir una compañía, implantar herramientas de gestión para el aumento de la productividad y/o la mejora de la eficiencia, entre otros).
- Proyecto de desinversión: conjunto de actividades asociadas a la retirada de recursos cuando ya se ha obtenido la rentabilidad esperada de un proyecto o

---

<sup>1</sup> La normativa a la que se hace referencia es el artículo 529 ter sobre “Facultades indelegables” del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

con el objetivo de recuperar la mayor parte de la inversión efectuada para evitar o reducir el riesgo de pérdida de rentabilidad (ej.: venta de activos, venta de participaciones en una compañía, entre otros).

- Financiación: dotación de fondos necesarios para comenzar o concretar un proyecto de inversión, negocio o actividad, o bien cubrir las necesidades operativas de la Sociedad.
- Covenants: compromisos y obligaciones que se imponen al deudor en un contrato de financiación / préstamo, con el fin de proteger y asegurar el pago de la deuda contraída.
- Periodo ramp-up: periodo de tiempo en el que el aumento de la producción de la empresa es superior a los incrementos previstos en la demanda de productos o la entrega de los mismos. En particular, para Neinor Homes estaríamos englobando al tiempo que transcurre en el que el desarrollo y la promoción de inmuebles es superior al ritmo de entrega de viviendas terminadas al cliente.
- Periodo run-rate: periodo de tiempo en el que el ritmo de producción y de ventas / entregas se equiparan. En el caso de Neinor Homes, hablamos del tiempo en el que el grado de avance en la promoción y construcción de viviendas es similar al ritmo de entrega de viviendas a los clientes.

#### **4.2. Principios básicos**

La política de inversiones se basa en los siguientes principios establecidos a nivel corporativo en la Sociedad:

- Asignación eficiente de recursos, en función de los objetivos estratégicos y de la rentabilidad/riesgo de cada proyecto.
- Establecimiento de las responsabilidades de aprobación y seguimiento de los proyectos.
- Homogeneización de los criterios y la metodología utilizados en las decisiones de inversión o desinversión.
- Actuación de conformidad con la normativa vigente y los principios y valores establecidos en el Código Ético de la compañía.

En relación a la política de financiación, se velará por unas condiciones óptimas de coste y riesgo, considerando los siguientes principios:

- Minimización del gasto financiero y optimización del flujo de caja y balance de la Sociedad.
- Determinación de los niveles adecuados de riesgo, manteniendo la relación coste-riesgo dentro de los límites establecidos.
- Transferencia del riesgo de variables financieras que no se desee asumir a entidades externas especializadas en su gestión.
- Mantenimiento de los ratios de apalancamiento financiero y solvencia dentro de los límites que permitan mantener el rating dentro de los parámetros que en cada momento sean establecidos por el Consejo de Administración o los determinados por los covenants que las entidades financieras hayan, en su caso, establecido.
- Utilización de productos financieros bajo principios de prudencia financiera, estableciendo los procedimientos de análisis y aprobación adecuados.
- Documentación de todas las operaciones de cobertura de conformidad con los requisitos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).
- Transparencia en la información relativa a los estados financieros de Neinor Homes y de los riesgos asociados a los mismos.
- Actuación de conformidad con la normativa vigente y los principios y valores establecidos en el Código Ético de la compañía.

#### **4.3. Directrices de actuación**

La política de inversiones de Neinor Homes se centra actualmente en la adquisición de activos inmobiliarios, especialmente, suelo finalista para la promoción residencial y desarrollo de viviendas plurifamiliares, pudiéndose incluir más adelante cualquier otro aspecto que la Sociedad considere (ej.: adquisición de una compañía).

En este sentido, dichos proyectos de compra de suelo llevan asociado un estudio de viabilidad que se acompaña de un análisis de cash-flow con el que se verifica la viabilidad del suelo de acuerdo con los parámetros establecidos por la compañía, en

términos comerciales, financieros, legales, urbanísticos, así como de la ejecución y encaje de la obra.

De cara a la aprobación de la operación de compra, el Comité de Dirección realiza previamente una revisión de la información anterior para la primera aprobación interna, si bien es la Comisión de Inversiones Inmobiliarias, la que considerando los resultados de los análisis del Comité de Dirección, las directrices establecidas en Neinor Homes y las especificaciones de cada proyecto, tiene la decisión final de compra.

Tras la adquisición del suelo, y con carácter previo a la puesta en promoción del mismo, Neinor Homes efectúa un nuevo análisis de viabilidad económica y comercial, estudiando el momento temporal óptimo para su lanzamiento, o bien la inclusión del mismo en la cartera de suelo de la compañía a la espera del momento temporal más propicio para su desarrollo según las condiciones de mercado y de la competencia.

Adicionalmente, se efectúa un seguimiento de los suelos adquiridos y proyectos de promoción a desarrollar para anticipar posibles riesgos o desviaciones de las condiciones inicialmente acordadas, y de esta forma tener la capacidad de adoptar las medidas correctoras que se consideren, en su caso, con la antelación suficiente.

En lo que respecta a la política de financiación, Neinor Homes establece las siguientes directrices en función de la finalidad de la operación de financiación:

- Adquisiciones de suelos: durante el periodo de ramp-up el promedio de financiación establecido es de aproximadamente un 30% de estas operaciones, si bien se analizará cada operación individualmente con el objetivo de poder maximizar el retorno, teniendo el objetivo de suprimir este tipo de financiación cuando se alcance el periodo de run-rate, ya que se prevé la disposición de fondos suficientes en esa fecha para hacer frente a estas inversiones. Dichos fondos provendrán principalmente del pago de los clientes de las viviendas entregadas.
- Importes de IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido) de las operaciones de compra de suelos: este tipo de operaciones son financiadas en su totalidad y son compensados por la Hacienda Pública en un periodo comprendido entre los tres y los seis meses posteriores a su desembolso.
- Inversiones de CAPEX (inversiones en análisis de proyectos y ejecuciones de obra, así como adquisición de activos fijos y bienes para su desarrollo): se financiará como regla general el 100% de ellas como estrategia interna para

cubrir riesgos, dado que desde el momento de poner en carga una obra los riesgos de falta de liquidez se eliminan en el sentido que se vincula la amortización de la deuda con la entrada de liquidez por las escrituraciones. Neinor Homes velará por el cumplimiento con los parámetros establecidos por las entidades financieras y prestatarias para la adjudicación de los créditos.

- Inversiones corporativas (tales como compra de equipos o sistemas, entre otros): este tipo de operaciones de importes mucho menores a los anteriores grupos son asumidas por la Sociedad y no está previsto la financiación de las mismas. Estas inversiones pueden surgir de cualquier Dirección General.

En relación a los covenants, pese a que están sujetos a las condiciones pactadas con cada acreedor o entidad financiera específica, los compromisos que a fecha de la presente Política asume en términos generales Neinor Homes son los siguientes:

- Disposición de unos “fondos propios” superiores a 425 millones de euros.
- Mantenimiento de una “deuda financiera neta / fondos propios” inferior a 1,6, siendo la deuda financiera neta la suma de las deudas financieras de la compañía, a corto y largo plazo, menos el valor del efectivo disponible a corto plazo y el valor de las inversiones financieras.
- Establecimiento de un “ratio de préstamo - valor”, más conocido como LTV (Loan-To-Value) que no exceda el 45%, obteniéndose dicho LTV de la siguiente forma: {deuda bancaria a corto plazo + deuda bancaria a largo plazo + pagos diferidos de suelos (deuda con terceros por la adquisición de suelos) – fondos de caja disponibles} / GAV (Gross Asset Value o valor de mercado de la totalidad de activos de la compañía).

---

## 5. Supervisión y control de la Política

---

La Dirección General de Negocio, en colaboración con la Dirección General Financiera, que será la garante de su cumplimiento, velará y verificarán el cumplimiento y la aplicación de esta Política de inversiones y de financiación, informando periódicamente a la Comisión de Inversiones Inmobiliarias quién a su vez reportará al Consejo de Administración.

---

## 6. Entrada en vigor y vigencia

---

La presente Política de inversiones y de financiación entra en vigor a partir de su aprobación por el Consejo de Administración de Neinor Homes con fecha 26 de julio de 2017.