



## **PRESENTACIÓN DE RESULTADOS AÑO FISCAL 2018**

**> 27 DE FEBRERO 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 basan 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,



Juan Velayos  
Lluis  
*Chief Executive Officer*



Jordi Argemí  
García  
*Chief Financial Officer*



Juan Gómez Vega  
*Chief Investor  
Relations Officer*

1

Revisión del  
Negocio

2

Revisión Financiera

3

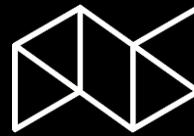
Reporte no  
financiero

4

Q&A

5

Apéndice



1

# Revisión del Negocio

# AÑO FISCAL 2018 – ASPECTOS DESTACADOS

> Resultado robusto en un año con **1.036 entregas**

FY2017

FY2018 VARIACIÓN

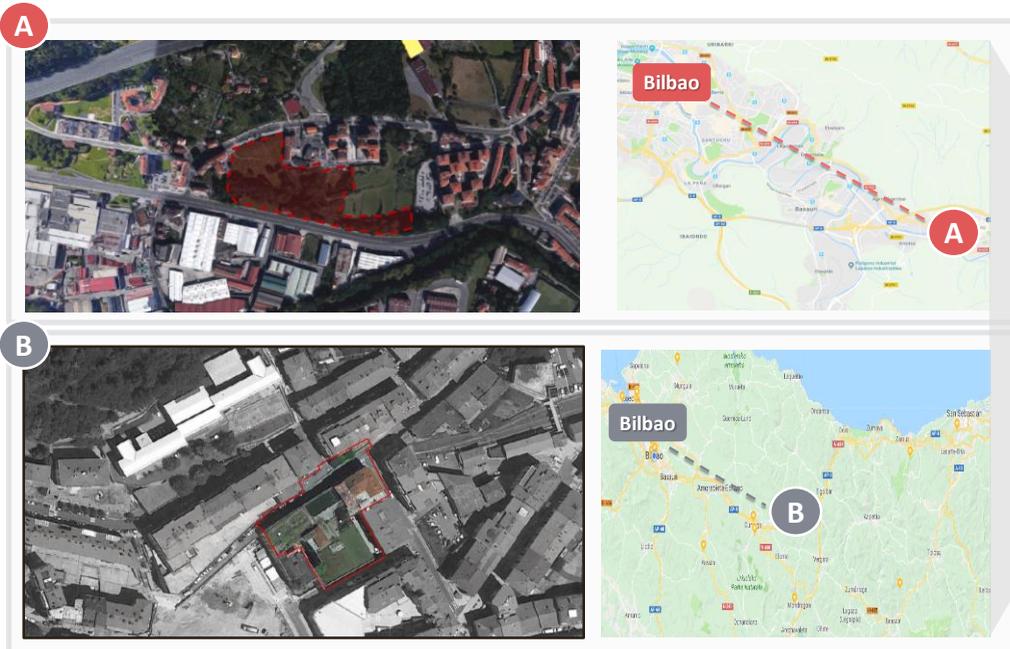
	ENTREGAS 2018	ENTREGAS (UNIDADES) 2019	ENTREGAS (UNIDADES) 2020	
<b>Land Bank</b> 13.000+ Unidades de Land Bank	<b>€56m (1.000+)</b> Adquisiciones suelo finalista	<b>€194m (1.400+)</b> Adquisiciones suelo en gestión €39m pago inicial	12.500 unidades +500 unidades <sup>1</sup>	
<b>Actividad Promotora</b> 1.000+ Unidades entregadas	<b>100%<sup>WIP</sup></b> 80%+ más allá de trabajos de fachada	<b>100%+ Licenses</b> (4.200+ unidades) 3.300 unidades WIP <sup>2</sup>	2,400 WIP 313u Entregadas 2.2x 3.3x	
<b>Actividad de comercialización</b> 1.600+ Unidades pre-ventas    c.2.750 (€922m) Libro de pedidos	<b>81%+*</b> Pre-ventas entregas 2019	<b>30%*</b> Pre-ventas entregas 2020	€756m Libro pedidos 2,200 unidades +22%	
<b>Protección del margen</b> 8,1% YoY <sup>3</sup> HPA Observado	<b>7%-8%</b> Inflación de costs observada <sup>4</sup>	<b>28,9% (c.€90m)</b> Margen Bruto 2018	28% margen bruto +1%	
<b>Valoración a Dic-18</b> €1.823m <sup>5</sup> GAV Aj. (6% incremento I-f-I)	<b>€1.386m</b> NAV	<b>€17,5</b> NAV por acción	€1,294m NAV +7%	
	<b>LEGACY</b>		<b>SERVICING</b>	
<b>Ancillary</b> €37,5m <sup>6</sup> Ingresos    €43m Valor en libros pendiente	<b>€32m</b> Ingresos	<b>€18.5m</b> EBITDA	€85m legacy -48% €18.5m Servicing EBITDA	

Nota:\*Ratio de pre-ventas a Feb-19. <sup>1</sup> En algunas promociones el número de unidades se ha reducido con la definición del proyecto y el lanzamiento de la promoción <sup>2</sup> Incluye algunas unidades con firma de contrato de construcción inminente. <sup>3</sup> Ver la diapositiva 7 para más detalle. <sup>4</sup> Inflación por ratio m2 construido utilizado por el equipo de operaciones, refleja el precio de construcción recibido en todas las licitaciones de todas las regiones. <sup>5</sup> Savills GAV de €1.873 excluyendo €104m de futuros desembolsos por suelo en gestión e incluyendo €56m de activos de legacy. <sup>6</sup> Las ingresos han sido con margen neutro respecto a valor en libros de los activos.

# LAND BANK PARA ENTREGAS 2021 ASEGURADO

> Foco en adquisiciones disciplinadas para entregas 2022

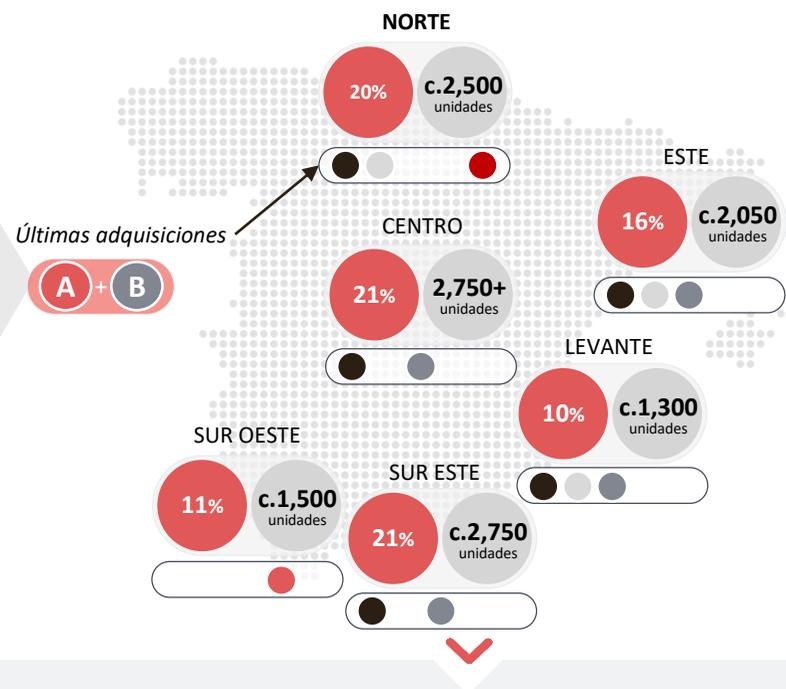
## Resumen adquisiciones Q4



Activo	A	B
Localización	Galdácano, Vizcaya	Eibar, Guipúzcoa
Viviendas residenciales	68	79
m <sup>2</sup> residenciales	6.840	8.854
Estado del permiso	Suelo finalista	Suelo urbano <sup>(1)</sup>
Ingresos estimados (€k /vivienda)	275	397
Ingresos estimados (€ /m <sup>2</sup> )	2.730	3.495
Incremento de precios	2,0%	3,6%
Objetivo margen bruto	25%+	25%+
Préstamo suelo	50%	-
Precio de cierre (€m / €m <sup>2</sup> )	425	774
Costes de urbanización pendientes (€k)	256	1,789

<sup>(1)</sup> Suelo urbano, solo pendiente de urbanización interior.

## Land Bank actual para c.13.000 unidades



1,050+ unidades

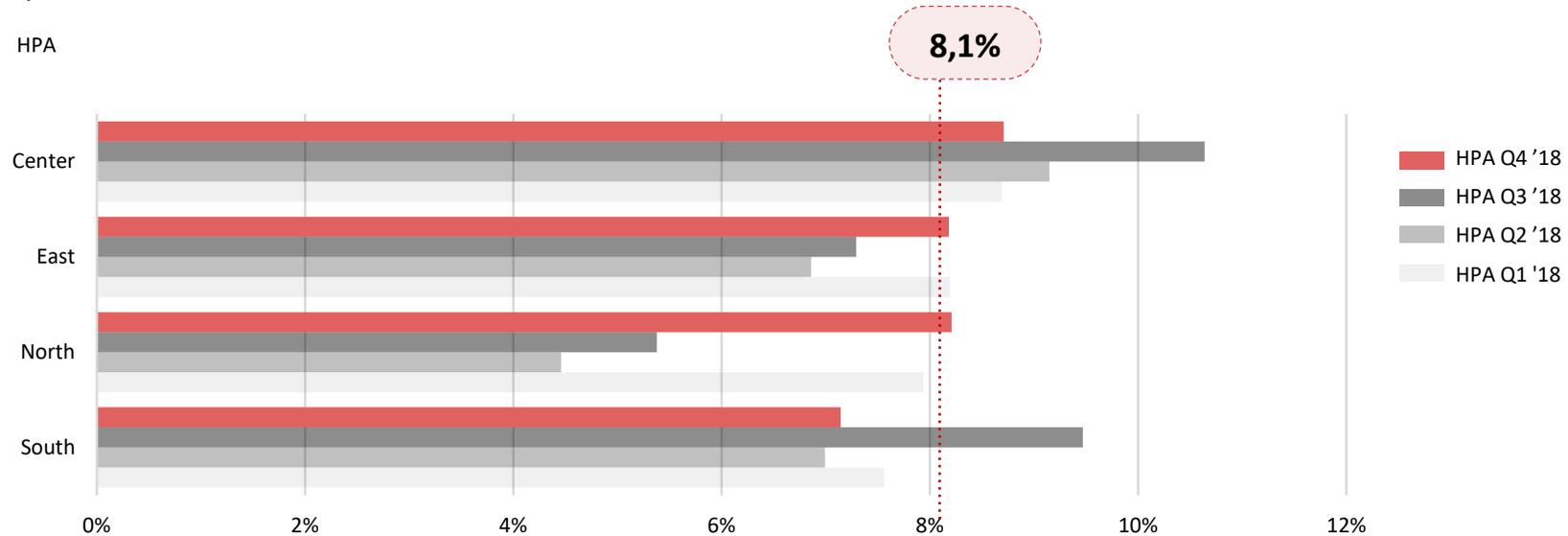
- Adquisiciones Q1 2018 (c.120 unidades, c. €600/m<sup>2</sup>)
- Adquisiciones Q2 2018 (c.400 unidades, c. €370/m<sup>2</sup>)
- Adquisiciones Q3 2018 (c.350 unidades, c. €300/m<sup>2</sup>)
- Adquisiciones Q4 2018 (c.200 unidades, c. €540/m<sup>2</sup>)
- Suelos en gestión (1,400+ unidades, c. €1,000/m<sup>2</sup>)

✓ Adquisiciones en localizaciones estratégicas y foco en compra de suelo en gestión

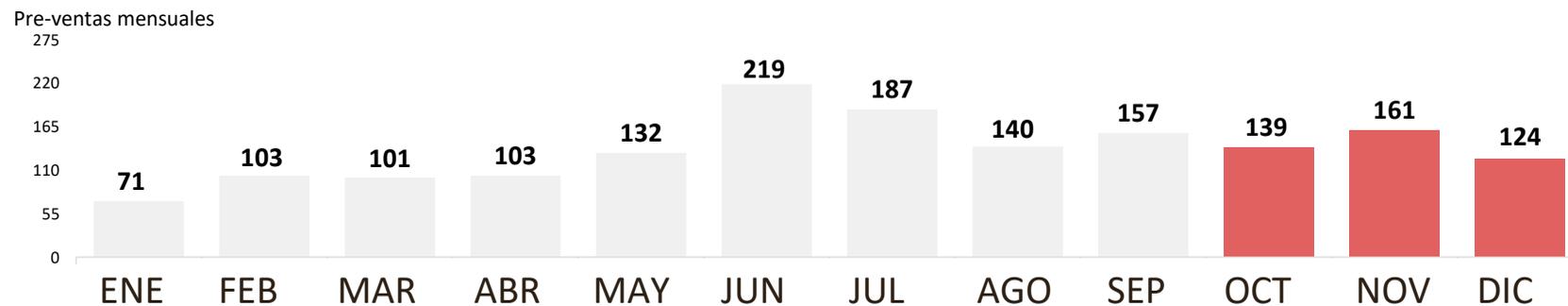
# PRE-VENTAS DISCIPLINADAS REALZANDO LA VISIBILIDAD

> Fuerte visibilidad sobre ingresos de 2019 y 2020

> **8,1% HPA ANUAL OBSERVADO<sup>(1)</sup> EN Q4**



> **PRE-VENTAS ESTABLES EN LA SEGUNDA MITAD DEL AÑO**



# 1.000+ UNIDADES ENTREGADAS EN 2018

➤ Resultados robustos en Q4 2018 con unas **650+ entregas** en 8 promociones diferentes, más de **10 entregas al día**.

## Astrabudua Homes



Región	Norte
Localización	Erandio, Vizcaya
Unidades (#)	48
Un. Entregadas Q4-18' (#)	47
m <sup>2</sup>	5.316
Constructora	Inbisa
Inicio construcción	Q1 2017
Finalización construcción	Q2 2018
Entrega	Q4 2018

## Torresolo Homes



Región	North
Localización	Leioa, Vizcaya
Unidades (#)	60
Un. Entregadas Q4-18' (#)	56
m <sup>2</sup>	7.432
Constructora	Balzola
Inicio construcción	Q4 2016
Finalización construcción	Q3 2018
Entrega	Q4 2018

## Marina Badalona



Región	East
Localización	Badalona, Barcelona
Unidades (#)	180
Un. Entregadas Q4-18' (#)	152
m <sup>2</sup>	19.618
Constructora	Avintia
Inicio construcción	Q3 2015
Finalización construcción	Q3 2018
Entrega	Q4 2018

## Diagonal 119 Homes



Región	East
Localización	Barcelona
Unidades (#)	32
Un. Entregadas Q4-18' (#)	30
m <sup>2</sup>	3.759
Constructora	Bertolín
Inicio construcción	Q3 2016
Finalización construcción	Q3 2018
Entrega	Q4 2018

## Ikasle Homes



Región	North
Localización	Santurzi, Vizcaya
Unidades (#)	55
Un. Entregadas Q4-18' (#)	53
m <sup>2</sup>	5.711
Constructora	Valdin
Inicio construcción	Q4 2016
Finalización construcción	Q3 2018
Entrega	Q4 2018

## Plaza Homes



Región	Center
Localización	Getafe, Madrid
Unidades (#)	217
Un. Entregadas Q4-18' (#)	186
m <sup>2</sup>	24.510
Constructora	Aldesa
Inicio construcción	Q1 2017
Finalización construcción	Q3 2018
Entrega	Q4 2018

## Sitges Homes



Región	East
Localización	Sitges, Barcelona
Unidades (#)	80
Un. Entregadas Q4-18' (#)	63
m <sup>2</sup>	11.815
Constructora	Inbisa
Inicio construcción	Q1 2017
Finalización construcción	Q4 2018
Entrega	Q4 2018



2

## Revisión financiera

# INGRESOS ROBUSTOS CON €56M DE EBITDA

> Ingresos y beneficio reflejando las 1.000+ unidades escrituradas

## KPIs financieros



P&G

**€382m**

Ingresos<sup>1</sup>

**€56m**

EBITDA ajustado<sup>2</sup>

**€50m**

Beneficio Neto



Balance

**€1.2bn**

Inventarios

**80%+**

de los Inventarios  
están Activas

**€73.1m**

Caja<sup>3</sup>



Apalancamiento

**€267m**

Deuda Neta

**€344m**

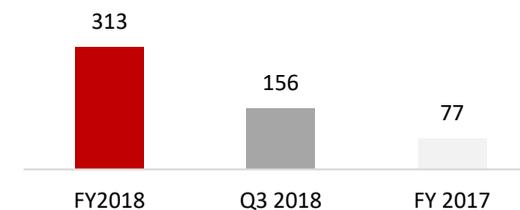
Deuda Neta ajustada

**19%**

LTV

## Progreso Año a Año

Ingresos actividad promotora



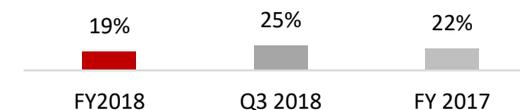
c.14x EBITDA ajustado



Beneficio neto de (menos 5m) a 50m



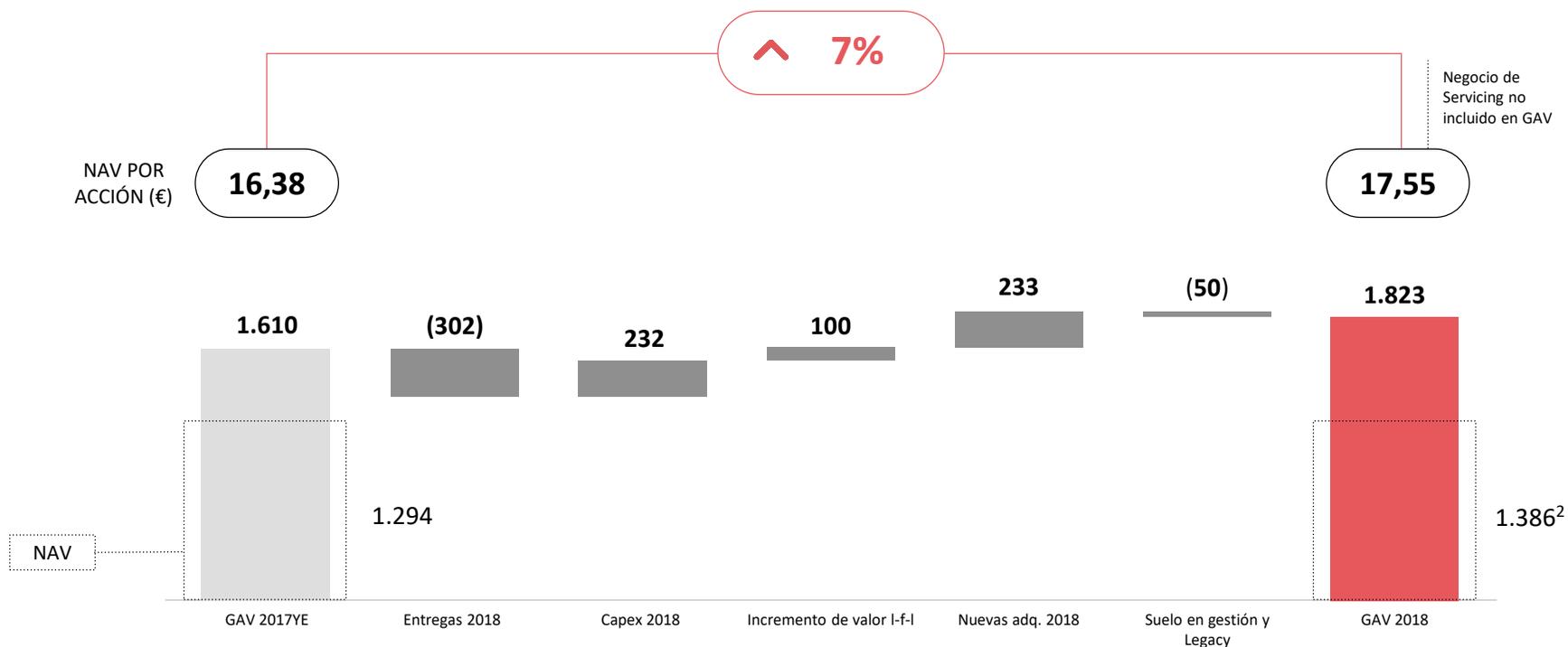
Ratios de apalancamiento prudentes



<sup>1</sup> Incluye €313m de actividad promotora y otros gastos de explotación . <sup>2</sup> EBITDA ajustado de €56m excluye el MIP de €4m. <sup>3</sup> Sin considerar caja no disponible/restringida.

# INCREMENTO DEL NAV EN UN 7% YoY

> Durante el año fiscal 2018 el **NAV se ha incrementado a 17,55€ por acción** hasta un total de 1.386€m y con una apreciación del 7% l-f-l durante el año, de acuerdo con los datos del valorador (Savills).

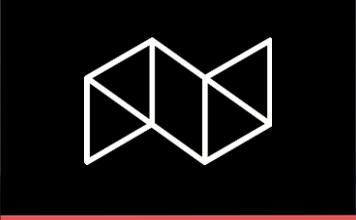


✓ **Tasa de descuento:** i) Suelos en gestión= 14% ii) Suelos finalistas= 12% y iii) WIP = 6-9%

✓ **GDV:** €4,6bn (2.800 €/m<sup>2</sup>)  
 ✓ **Total costes pendientes:** €2,0bn (1.228 €/m<sup>2</sup>)

✓ **+6% incremento de valor de GAV L-f-l** sobre el porfolio existente en 2018

1 Reducción de €104,5m por suelo en gestion valorado por Ssavills pero que aun no está en el balance de la compañía y incluye €53,6m de activos del legacy. 2 Ajustado deduciendo el capital circulante en €146.6m, deduciendo deuda financiera neta de €344,2m y añadiendo €0.4m de ajustes, prepagos de €21.6m y otros activos no corrientes por €32,7m.



**3**

# Reporte no financiero

# REPORTE NO FINANCIERO

## > Sostenibilidad, innovación y transformación digital en el centro de un año de transformación



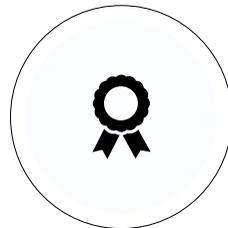
### Gobierno Corporativo

- Aprobado por el Consejo
- > **Nombramiento del nuevo consejero independiente: Sr. Andreas Segal**, antiguo Director General y Director Financiero de BUWOG, co-CEO y CFO de GSW y CFO de Deutche Wohnen, aportando su larga experiencia en promotores residenciales y mercados de capital a la Junta y a la Compañía.
- > **Programa de recompra de acciones:** después del período de cierre, continuar con el programa de recompra iniciado en Q4, para cubrir planes de incentivos y como una decisión de asignación de capital considerando el mercado actual.



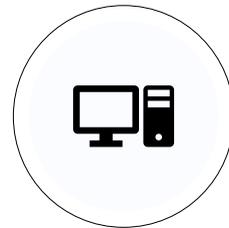
### Sostenibilidad

- > **“Préstamo verde” con Bankia:** acuerdo con Bankia para ofrecer un “Préstamo verde” (con intereses reducidos) para los clientes que compren casas sostenibles en Amara Homes
- > **Neinor Smart Sun:** complemento opcional para clientes que quieran incluir un panel solar + un pack con batería para optimizar el gasto energético.



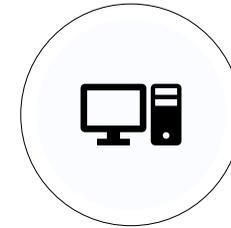
### Producto de alta calidad

- > **60 certificados BREEAM obtenidos** (49 en fase de diseño y 11 por Proyecto final).
- > **Spatium seal:** primer promotor en ofrecer el certificado de “Safe and Healthy” en España. En 1 entrega y 9 han sido certificados en fase de diseño.



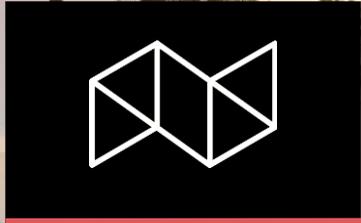
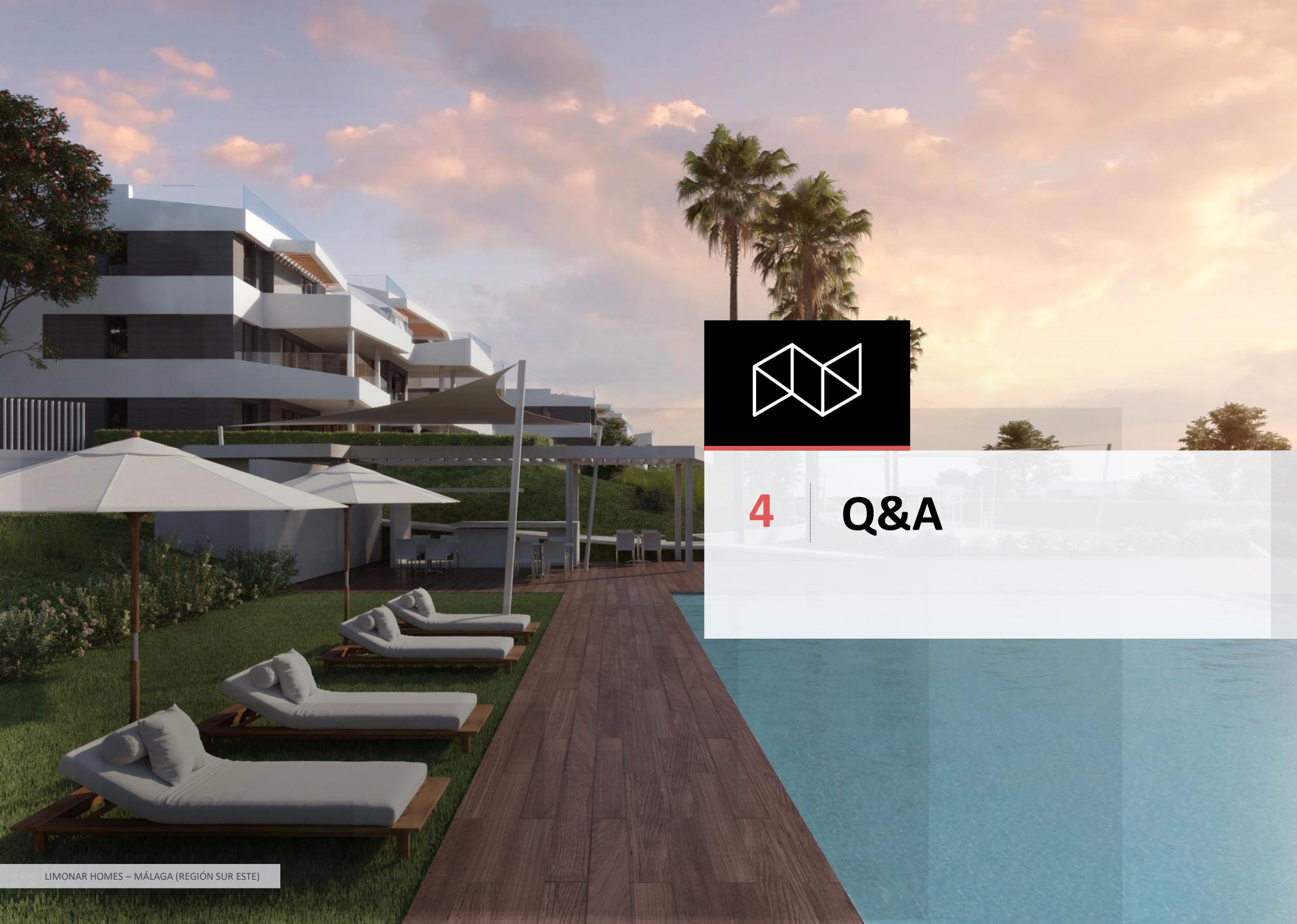
### Inovación

- > **Neinor Next** ha acabado su ciclo inicial con 4 start-ups proptech firmando acuerdos de colaboración con la compañía.
- > **Neinor Replace:** programa piloto lanzado en Ciudad Urduliz para facilitar al cliente la venta de su antigua vivienda para comprar una vivienda en Neinor, con la ayuda de los comercializadores.



### Transformación digital

- > Concepto de **Neinor Stores** implementado
- > **Google Home** será incorporado en las futuras promociones
- > **Herramientas de transformación desarrolladas internamente**
- > Adquisición de suelo & pipeline
- > Herramienta de Tarificación
- > Control de Plazos
- > Customer centric



4

Q&A



5

## Apéndice

# ESCRITURACIONES ELEVAN INGRESOS UN 70% VS. 2017

## > Significativamente positivo resultado en EBITDA y Resultado Neto

### Resumen P&G (en €M)<sup>1</sup>

€M	FY 2018	FY 2017	Cambio FY '18 vs. FY '17	
<b>Ingresos</b>	<b>381.8</b>	<b>225.1</b>	<b>156.7</b>	<b>70%</b>
Margen bruto	121.7	61.3	60.4	99%
<i>Margen bruto (%)</i>	31.9%	27.2%		
Gastos operativos y otros <sup>1</sup>	(62.3)	(53.8)	(8.5)	16%
Resultado (deterioro) inmovilizado <sup>2</sup>	0.0	0.7	(0.7)	(94%)
<b>EBITDA Operativo</b>	<b>59.5</b>	<b>8.3</b>	<b>51.2</b>	<b>617%</b>
Var. en provisiones comerciales <sup>3</sup>	(1.9)	(4.5)	2.6	(59%)
Provisión NIIF 9	(1.3)	0.0	(1.3)	0%
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>56.4</b>	<b>3.7</b>	<b>52.7</b>	<b>1423 %</b>
Amortización	(1.3)	(0.7)	(0.6)	n.s
<b>Resultado Operativo (Pérdida)</b>	<b>55.1</b>	<b>3.0</b>	<b>52.1</b>	<b>1736%</b>
<i>Margen Operativo</i>	14.4%	1.3%		
Resultado Financiero	(10.9)	(7.7)	(3.2)	41%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>44.2</b>	<b>(4.7)</b>	<b>48.9</b>	<b>n.s</b>
Impuestos <sup>4</sup>	5.8	0.0	5.8	0%
<b>Resultado Neto</b>	<b>50.0</b>	<b>(4.6)</b>	<b>54.6</b>	<b>n.s</b>

**€381.8M** INGRESOS (+70%vs FY17)

Promoción  
**€313.0m**

Legacy  
**€37.5m**

Servicing  
**€31.3m**

**1.036<sup>5</sup>** UNIDADES ENTREGADAS EN 2018

MARGEN BRUTO PROMOTOR **28.9%**

**€56.4M**

EBITDA AJUSTADO

vs

**€3.7M**

FY17 (c.14x)

**€50M** RESULTADO NETO

Sólidas ganancias operativas permiten el uso de activos por impuestos diferidos.

<sup>1</sup> Gastos operativos suman €62.3M excluyendo devengo del MIP pagado por Lone Star (€4M). <sup>2</sup> Se relaciona con activos no corrientes. <sup>3</sup> Deterioro de activos no vendidos. <sup>4</sup> Cálculo de los impuestos basado en resultados YTD. <sup>5</sup> Plaza Homes 186 unidades, Marina Badalona 152 unidades, Calatana R4 84 unidades, San Roke Homes 75 unidades, Sitges Homes 63 unidades, Torresolo 56 unidades, Avenida Homes 54 unidades, Ikasle Homes 53 unidades, Landako Homes 50 unidades, Astrabudua 47unidades, Can Mates 45unidades, Irun Homes 38 unidades, Urduliz Homes 36 unidades, Diagonal 119 Homes 30 unidades and others 67unidades.

# ESCRITURACIONES REFUERZAN LA POSICIÓN DE CAJA

## > Enfoque equilibrado para el crecimiento

### Summary Cash Flow (in €M)

€M	FY2018	FY2017	Cambio FY '18 vs. FY '17	
Profit (Loss) before Tax <sup>1</sup>	44.2	(4.7)	48.9	n.s.
Ajustes	23.7	9.1	14.6	160 %
Amortización	1.3	0.7	0.6	85 %
Resultado Financiero	10.4	7.7	2.7	35 %
Var. Provisiones <sup>2</sup>	10.8	4.1	6.7	164 %
Planes de incentivos	0.7	0.0	0.7	0 %
Depreciación autocartera	0.4	0.0	0.4	0 %
Resultado (deterioro) inmovilizado	0.0	(0.7)	0.7	n.s.
Cancelación de la deuda con accionista	0.0	(2.7)	2.7	n.s.
<b>Flujo de Caja Activ. Explot.</b>	<b>67.9</b>	<b>4.5</b>	<b>63.4</b>	<b>1,409%</b>
<b>Var. Capital Circulante</b>	<b>(15.2)</b>	<b>(191.1)</b>	<b>175.9</b>	<b>92 %</b>
Var. Existencias	(89.4)	(224.9)	135.5	n.s.
Valor Neto Contable Vendido <sup>3</sup>	260.1	163.8	96.3	59 %
Compra de suelo <sup>4</sup>	(95.1)	(271.2)	176.1	n.s.
Capex	(224.5)	(155.6)	(68.9)	n.s.
Otros <sup>5</sup>	(29.9)	(1.9)	(28.0)	n.s.
Otras var. Capital Circulante <sup>6</sup>	74.1	33.8	40.3	119 %
<b>Flujo de Caja Operativo Neto</b>	<b>52.7</b>	<b>(186.6)</b>	<b>239.3</b>	<b>128%</b>
<b>Flujo de Caja de Inversión</b>	<b>(6.5)</b>	<b>10.5</b>	<b>(17.0)</b>	<b>(162 %)</b>
<b>Flujo de Caja Libre</b>	<b>46.2</b>	<b>(176.1)</b>	<b>222.3</b>	<b>n.s.</b>
<b>Flujo de Caja de Financiación</b>	<b>(8.8)</b>	<b>190.2</b>	<b>(199.0)</b>	<b>(105 %)</b>
Var. Capital Social/Premium	(0.9)	95.8	(96.7)	(101 %)
Var. Financiación Bancaria	(34.2)	114.0	(148.2)	(130 %)
Var. Pago Diferido del Suelo	36.8	(11.9)	48.7	n.s.
Resultados Financieros	(10.4)	(7.7)	(2.7)	n.s.
<b>Flujo de Caja Neto</b>	<b>37.4</b>	<b>14.1</b>	<b>23.3</b>	<b>165%</b>
Var. Caja No Disponible	(0.4)	19.8	(20.2)	n.s.
<b>Caja Inicio del Periodo</b>	<b>76.8</b>	<b>45.3</b>	<b>31.5</b>	<b>70%</b>
<b>Caja Final de Periodo</b>	<b>113.8</b>	<b>76.8</b>	<b>37.0</b>	<b>48%</b>

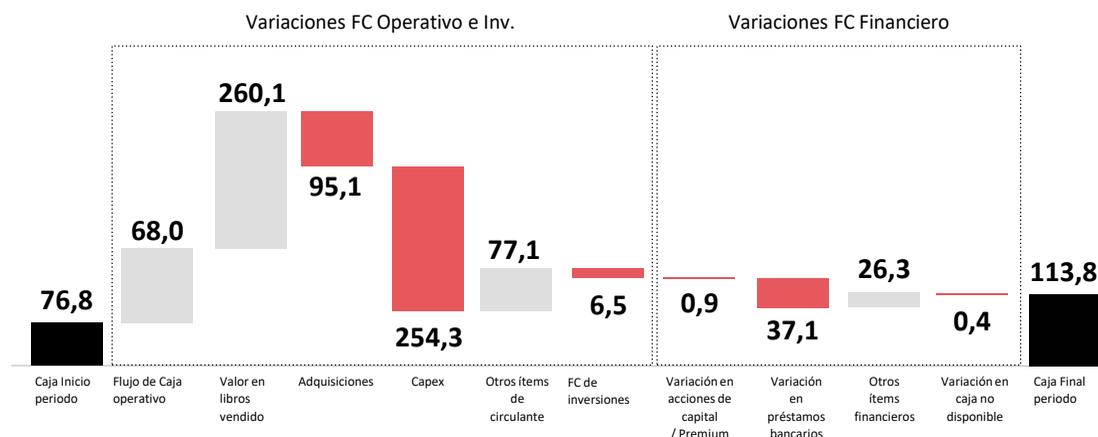
**+€67.9** FLUJO DE CAJA OPERATIVO VS **+€4.5M** EN FY17

PATRIMONIO NETO EFICIENTE DE ADQUISICIÓN DE SUELO<sup>4</sup>  
 (€95M NETOS DE €37M DE PAGOS DIFERIDOS DE SUELO)

INVERSIÓN EN CRECIMIENTO: **€224M** DE CAPEX VS **€156M** EN 2017

**€46.2M** FLUJO DE CAJA LIBRE vs  
 (€176.1M) en FY2017

### Variaciones Flujo de Caja (en €M)



<sup>1</sup> exclude el pago del MIP por Lone Star. <sup>2</sup> Cambios en provisiones incluye la provisión NIIIF 1,3€M. Deterioro de activos 1,8€M. Insolvencias 1,6€M. provisiones por desalajo 2,2€M y otras provisiones. <sup>3</sup> Valor en libros vendido incluye 222€M de valor en libros de promociones y 38€M de valor en libros de Legacy. <sup>4</sup> 95.1€M compras de suelo divididas en i) suelo urbano consolidado: 56,2€M. ii) suelo en gestión: 38,9€M. <sup>5</sup> Otros incluye pagos anticipados de suelo. <sup>6</sup> Otras variaciones de Capital Circulante incluye variaciones en caja no disponible (incluye -0,4€M de post flujo de caja neta) y exclude los pagos diferidos del suelo adquirido (36,8€M incluidos en el flujo de caja por operaciones financieras).

# BALANCE: INCREMENTO DE INVENTARIOS

## > Foco en promociones (96% del inventario) mientras se liquida el legacy

Resumen de balance (en EUR m)

€M	FY2018	FY 2017	Cambio FY '18 vs. FY '17	
Inmovilizado Material	7.7	1.9	5.8	309 %
Inversiones Inmobiliarias	1.0	1.6	(0.6)	(39 %)
Otros Activos No Corrientes	2.7	1.6	1.1	71 %
Activos por impuestos diferidos	22.3	0.0	22.3	0 %
<b>Activo No Corriente</b>	<b>33.7</b>	<b>5.1</b>	<b>28.6</b>	<b>561 %</b>
Existencias	1,229.7	1,143.3	86.4	8 %
<i>Liquidation</i>	41.8	83.1	(41.4)	(50 %)
<i>Development</i>	1,187.9	1,060.1	127.8	12 %
Deudores	40.5	53.7	(13.3)	(25 %)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	28.4	22.6	5.7	25 %
Activos financieros	12.1	30.7	(18.5)	(61 %)
Otros Activos Corrientes	0.0	0.5	(0.4)	(99 %)
Créditos del accionista	0.0	0.0	0.0	0 %
Caja y Equivalentes	113.8	76.8	36.9	48 %
<i>Caja No Disponible</i>	40.7	41.1	(0.4)	(1 %)
<b>Activo Corriente</b>	<b>1,384.0</b>	<b>1,273.9</b>	<b>110.1</b>	<b>9 %</b>
<b>Total Activo</b>	<b>1,417.6</b>	<b>1,279.0</b>	<b>138.7</b>	<b>10.8%</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>772.7</b>	<b>722.4</b>	<b>50.3</b>	<b>7 %</b>
Deuda Bancaria	0.0	17.9	(17.9)	(100 %)
Otros Pasivos No Corrientes	0.1	0.2	(0.1)	(45 %)
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>0.1</b>	<b>18.1</b>	<b>(18.0)</b>	<b>(99 %)</b>
Deuda Bancaria	380.5	399.8	(19.2)	(5 %)
Acreedores	160.3	55.2	105.1	191 %
<i>Pago Diferido de Suelo</i>	36.8	0.0	36.8	0 %
Provisiones	13.0	5.6	7.4	132 %
Acreedores comerciales	114.2	41.6	72.6	174 %
Crédito con accionista / LS	0.0	0.0	0.0	0 %
Pasivos financieros	33.0	7.9	25.1	318 %
Otros Pasivos Corrientes	104.0	83.5	20.5	25 %
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>644.9</b>	<b>538.4</b>	<b>106.4</b>	<b>20 %</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>1,417.6</b>	<b>1,279.0</b>	<b>138.7</b>	<b>10.8%</b>
<b>€M</b>	<b>FY2018</b>	<b>FY2017</b>	<b>Cambio FY'18 vs. FY'17</b>	
Capital Circulante ajustado	1,084.2	1,100.9	(16.7)	(1.5%)

€1.4BN BALANCE

€1.2BN INVENTARIO PROMOTOR

€976M INVENT. PROMOTOR ACTIVO

€584M WIP; €164M en comercialización Y €228M lanzados

€1.1BN WORKING CAPITAL

# RATIOS DE DEUDA PRUDENTES

## > Reducción de deuda neta y ratios de apalancamiento conservadores (LTV <19%)

Deuda Neta (en EUR m)

€ M	FY2018	FY 2017	Cambio	
<b>Deuda Bruta</b>	<b>380.5</b>	<b>417.7</b>	<b>(37.1)</b>	<b>(8.9%)</b>
<b>Deuda Bancaria</b>	<b>0.0</b>	<b>17.9</b>	<b>(17.9)</b>	<b>(100 %)</b>
Financiación Corporativa	0.0	17.9	(17.9)	(100 %)
<b>Deuda Bancaria</b>	<b>380.5</b>	<b>399.8</b>	<b>(19.2)</b>	<b>(5 %)</b>
Financiación Suelo	224.6	236.3	(11.8)	(5 %)
WIP	109.4	107.8	1.6	2 %
No WIP	115.1	128.5	(13.4)	(10 %)
Financiación Capex	24.1	3.2	20.9	659 %
Financiación Corporativa	127.0	134.3	(7.4)	(6 %)
Financiación IVA	4.4	25.5	(21.1)	(83 %)
Intereses	0.5	0.5	0.1	21 %
<b>Caja y Equivalentes</b>	<b>113.8</b>	<b>76.8</b>	<b>36.9</b>	<b>48.1%</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>266.8</b>	<b>340.8</b>	<b>(74.1)</b>	<b>(21.7%)</b>

<b>Deuda Neta</b>	<b>266.8</b>	<b>340.8</b>	<b>(74.1)</b>	<b>(21.7%)</b>
<b>Ajustes</b>	<b>77.5</b>	<b>41.1</b>	<b>36.3</b>	<b>88 %</b>
Pago Diferido del Suelo <sup>1</sup>	36.8	0.0	36.8	0 %
Caja No Disponible	40.7	41.1	(0.4)	(1 %)
<b>Deuda Neta Ajustada</b>	<b>344.2</b>	<b>382.0</b>	<b>(37.8)</b>	<b>(9.9%)</b>

RATIOS APALANCAMIENTO CONSERVADORES  
LTV EN **18.9%** vs **22.3%** en FY 2017

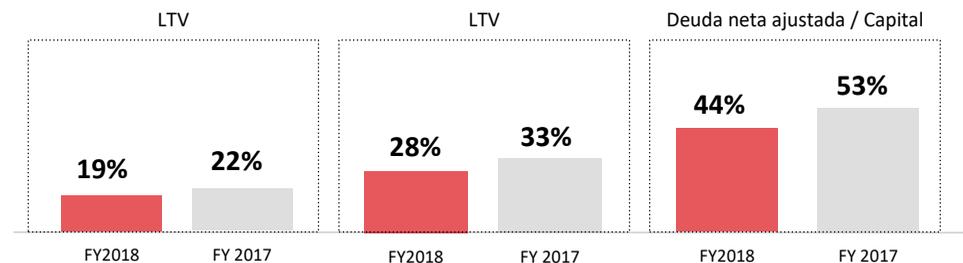
REDUCCIÓN DE DEUDA BRUTA  
**€ 380.5M** vs **€ 417.7M** en FY 2017

DEUDA NETA DE **€266.8M**  
DEUDA NETA AJUSTADA **€344.2M**

MEJOR CALIDAD DE DEUDA LUEGO  
DE REEMBOLSOS CORPORATIVOS Y  
SUELO



Ratios clave (%)



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