



1H21

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Julio 2021



IBEX MID CAP®



# AVISO LEGAL

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,



**01**

**RESULTADOS  
1H21:  
ASPECTOS  
DESTACADOS**

**02**

**ACTIVIDAD  
FINANCIERA Y  
OPERATIVA**

**03**

**ADQUISICIONES**

**04**

**ASPECTOS  
ESTRATÉGICOS**

**05**

**RESULTADOS  
1H21:  
CONCLUSIONES  
PRINCIPALES**

**A**

**APÉNDICE**

# 01

## RESULTADOS 1H21: ASPECTOS DESTACADOS

Riverside HOMES | Entrega 1H21



# RESULTADOS 1H21: ASPECTOS DESTACADOS

## EXCELENTES RESULTADOS FINANCIEROS JUNTO CON UNA INTENSA ACTIVIDAD DE INVERSIÓN

### RESULTADOS FINANCIEROS

- **Excelentes resultados financieros** con c€70m EBITDA<sup>1</sup> y c€50m Beneficio Neto Ajustado<sup>1</sup>
  - EBITDA y Beneficio Neto de los últimos 12 meses de €151m y €108m respectivamente
  - Posición de caja de €315m<sup>2</sup>, sin vencimientos de deuda hasta 2026 tras la emisión del bono verde de €300m, y 23% LTV

### ACTIVIDAD OPERATIVA

- **Actividad comercial récord (1,481#)** junto con incremento de precios (+2.5% HPA in 1H21)
  - Promoción: Entregas 1,048#<sup>3</sup> y libro de pre-ventas de 3,877# (€1.07bn)
  - Alquiler: Intensa actividad del negocio con un 38% de la SBA alquilada y +12% incremento medio en alquileres

### ADQUISICIONES

- **Ejecutada una estrategia de inversión agresiva** previa al actual entorno comercial favorable
  - Promoción: Adquiridas c10,000#, invertidos c€600m, doblando nuestro banco de suelo y liderando la consolidación
  - Alquiler: Concedido un contrato para 4,500# de alquiler asequible en Barcelona con “doble retorno” (financiero + social)

### ASPECTOS ESTRATÉGICOS

- **Aportando una atractiva remuneración al accionista con un 12% de retorno total desde dic20**
  - 1H21 NAV incrementado a €1,417m<sup>4</sup> (€17.74/acc, +8% vs diciembre 2020)
  - Potencial de duplicar el valor de la compañía mediante la cristalización de la plataforma de alquiler

1. Antes de gastos excepcionales relacionados con el crecimiento de la compañía de €5m. 2. Incluye caja restringida de clientes (€27m). 3. Pro-forma hasta la fecha. 4. Incluye la valoración de Savills de HMB posterior a Junio

02

ACTIVIDAD FINANCIERA Y  
OPERATIVA

LIMONAR HOMES | Entrega 1H21

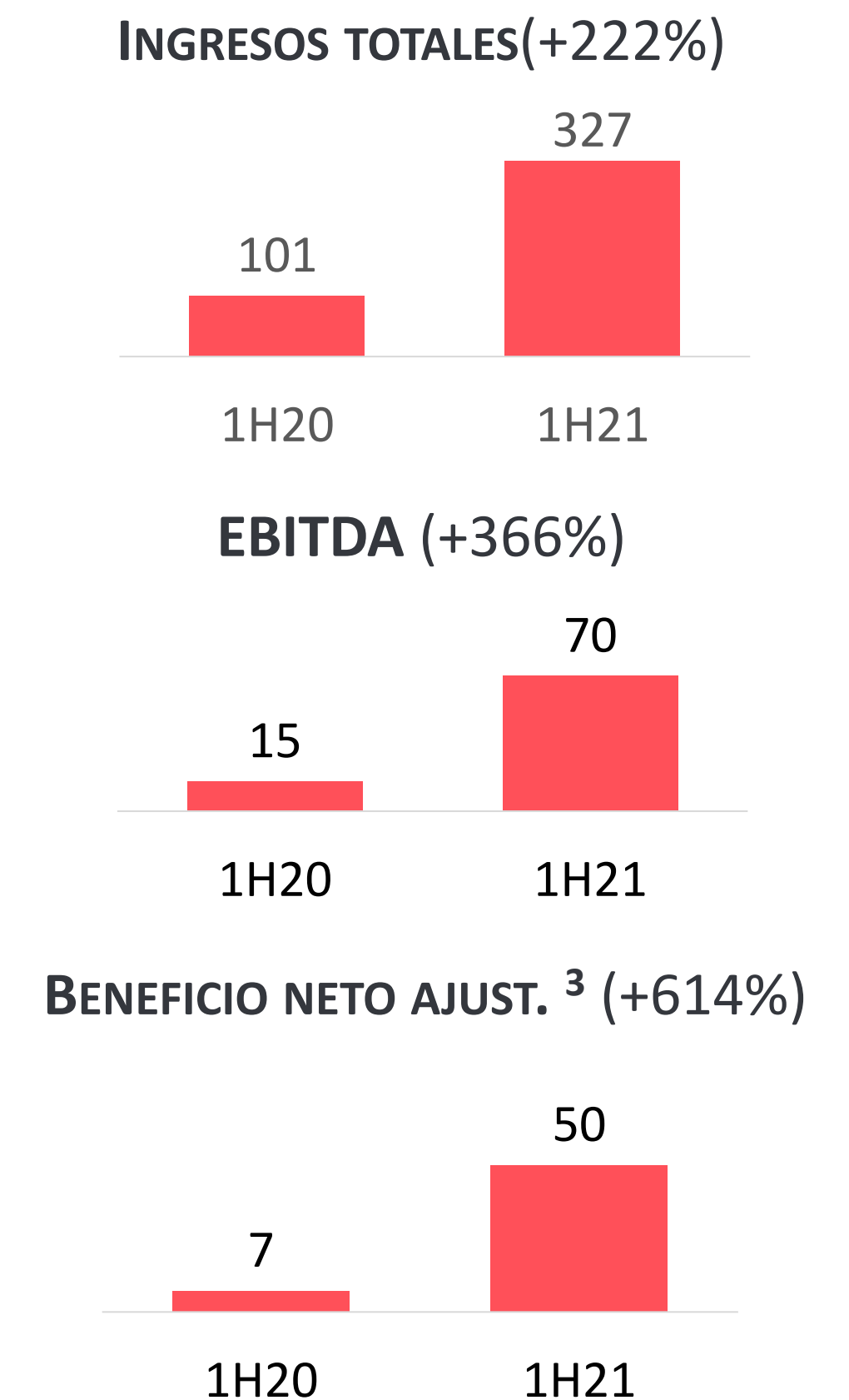


# ACTIVIDAD FINANCIERA Y OPERATIVA

## ESTADO FINANCIERO

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  <b>P&amp;L CONSOLIDADA<sup>1</sup></b> | <b>1,048#<br/>ENTREGAS<sup>2</sup></b> | <b>€310m<br/>INGRESOS DE PROMOCIÓN<sup>2</sup></b> | <b>21%<br/>MARGEN EBITDA<sup>3</sup></b>         |
|  <b>BALANCE<sup>1</sup></b>            | <b>€1,500m<br/>INVENTARIOS</b>         | <b>€491m<br/>DEUDA NETA AJUST.</b>                 | <b>€315m<br/>CAJA Y EQUIVALENTES<sup>4</sup></b> |
|  <b>CASH FLOW<sup>1</sup></b>         | <b>€124m<br/>INVERSIONES DE SUELO</b>  | <b>€166m<br/>CAPEX DE CONSTRUCCIÓN</b>             | <b>€40m<br/>PAGO DE DIVIDENDO<sup>5</sup></b>    |
|  <b>VALORACIÓN</b>                    | <b>€1,417m<br/>NAV<sup>6</sup></b>     | <b>€17.74<br/>NAV/ACCIÓN<sup>6</sup></b>           | <b>23%<br/>LTV</b>                               |



### CAMBIO YoY



1. Las cifras financieras incluyen Quabit desde el registro de la fusión (19 de mayo de 2021). 2. 891 Entregas incluidas en P&L, 157 incluidas en el PPA desde la fecha de la fusión. 3. Excluyendo gastos excepcionales relacionados con el crecimiento de la compañía de €5m. 4. Los balances de caja incluyen caja restringida de clientes (€27m). 5. Salida de caja de 37m dadas las acciones propias que se mantenían a 1Q21. 6. El NAV Incluye la valoración de Savills de HMB posterior a junio

# ACTIVIDAD FINANCIERA Y OPERATIVA

## ESTADO OPERATIVO

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
|  <b>ACTIVIDAD PROMOTORA<sup>1</sup></b> | <b>c14,800#</b><br>BANCO DE SUELO TOTAL                    | <b>c5,700#</b><br>WIP & FP  | <b>3,877# (€1.07bn)</b><br>LIBRO DE VENTAS                                | <b>1,048#</b><br>ENTREGAS                          |
|  | <b>c6,600#</b><br>EN COMERCIALIZACIÓN                      | <b>c10,000#</b><br>COMPRAS DE SUELO                                 | <b>€276k/unit</b><br>PRECIO MEDIO IMPLÍCITO                               | <b>1,481#</b><br>PRE-VENTAS BRUTAS <sup>2</sup>    |
|  <b>PLATAFORMA DE ALQUILER</b>        | <b>c3,500#</b><br>BANCO DE SUELO TOTAL                     | <b>396#</b><br>OPERATIVAS   | <b>71%</b><br>OCUPACIÓN <sup>3</sup>                                      | <b>+12%</b><br>INCREMENTO DE RENTAS                |
|  | <b>c2,000#</b><br>EN DESARROLLO                            | <b>4.7 YEARS</b><br>WAVLT   | <b>96%</b><br>COBRO DE ALQUILERES   | <b>c11,800 m<sup>2</sup></b><br>CONTRATACIÓN BRUTA |
|  <b>SERVICIOS RESIDENCIALES</b>       | <b>KUTXABANK</b><br><b>€1.230m</b><br>ACTIVOS BAJO GESTIÓN | <b>RENTA GARANTIZADA</b><br><b>c2,700#</b><br>UNIDADES BAJO GESTIÓN | <b>DESARROLLO PARA TERCEROS</b><br><b>5,600#</b><br>UNIDADES BAJO GESTIÓN |  |

1. Las cifras operativas reportadas son pro-forma hasta la fecha. 2. Pre-ventas netas de 1,258 unidades. 3. Durante 1H21, se ha alquilado el 38% de la superficie bruta alquilable del portfolio, para diciembre la ocupación debería ser del 90%.



03

ADQUISICIONES

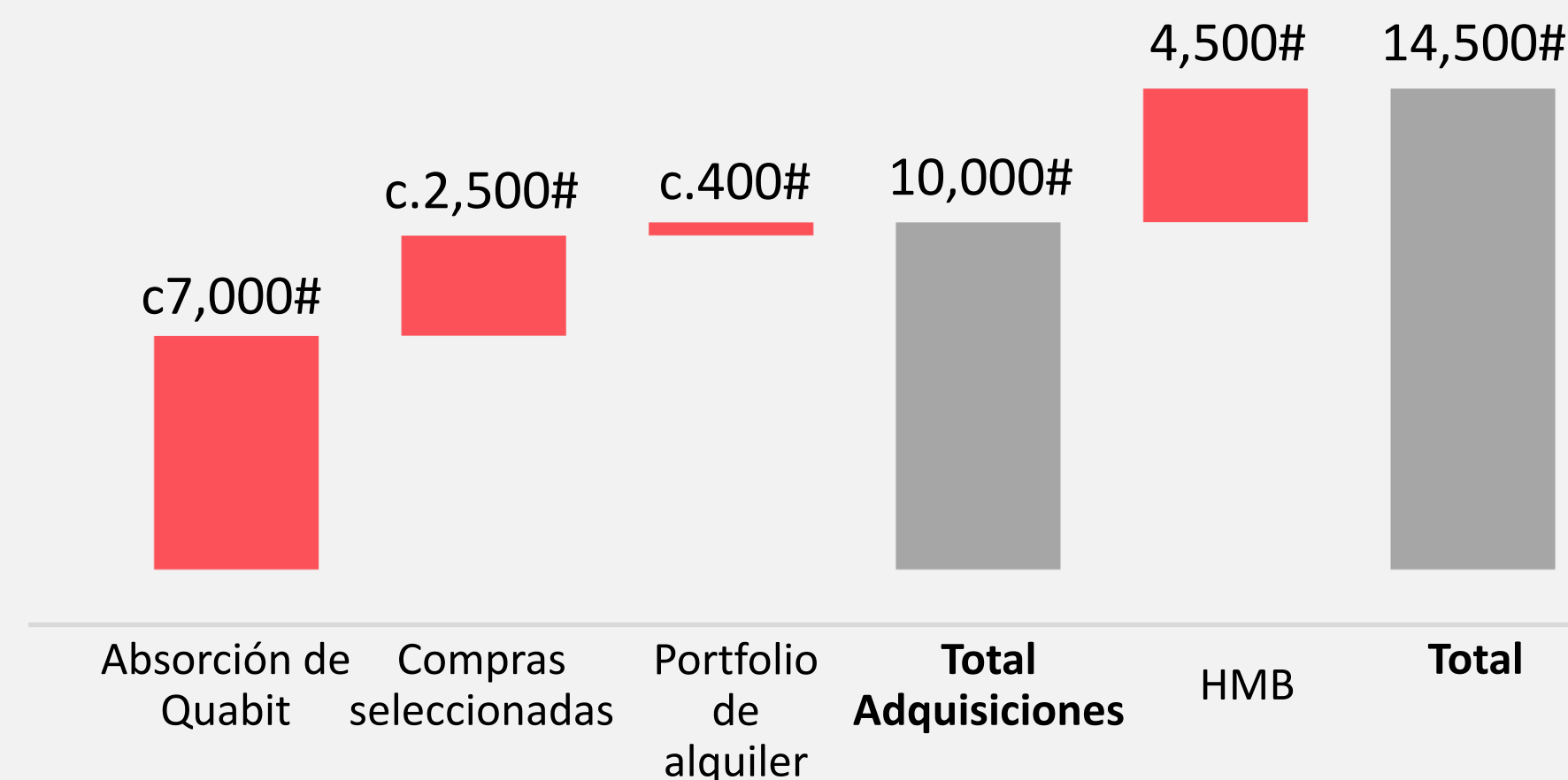
AIGUADOLÇ II HOMES | Entrega 1H21



# ADQUISICIONES

## ÓPTIMA EJECUCIÓN DE LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

- Durante 2020, Neinor lanzó la **estrategia de inversión más agresiva** del sector
- La visión del consenso era de caídas de precios de la vivienda y dudas en la capacidad de las promotoras de mantener su actividad comercial
- La mayoría de las promotoras **detuvieron las construcciones** y la oferta de vivienda nueva cayó un **21%** durante 2020



### PRIMERA CUARENTENA – ABRIL 2020

ECONOMÍA

El FMI augura que el precio de la vivienda en España pinchará al menos como en 2008

Vozpópuli, Abril 2020

La vivienda caerá más de un 25% en once CCAA

Expansión, Abril 2020

### POST-LANZAMIENTO DE LA VACUNA – FEBRERO 2021

ECONOMÍA

S&P: la vivienda subirá en España un 1,4% en 2021 y un 4,3% en 2022

Expansión, Febrero 2021

NEINOR SIGUIÓ LA ESTRATEGIA CONTRARIA AL MERCADO, DUPLICÓ SU BANCO DE SUELO, Y ESTÁ AHORA MÁS PREPARADA PARA LA RECUPERACIÓN DEL CICLO

# ADQUISICIONES

## RÁPIDA ABSORCIÓN E INTEGRACIÓN DE QUABIT

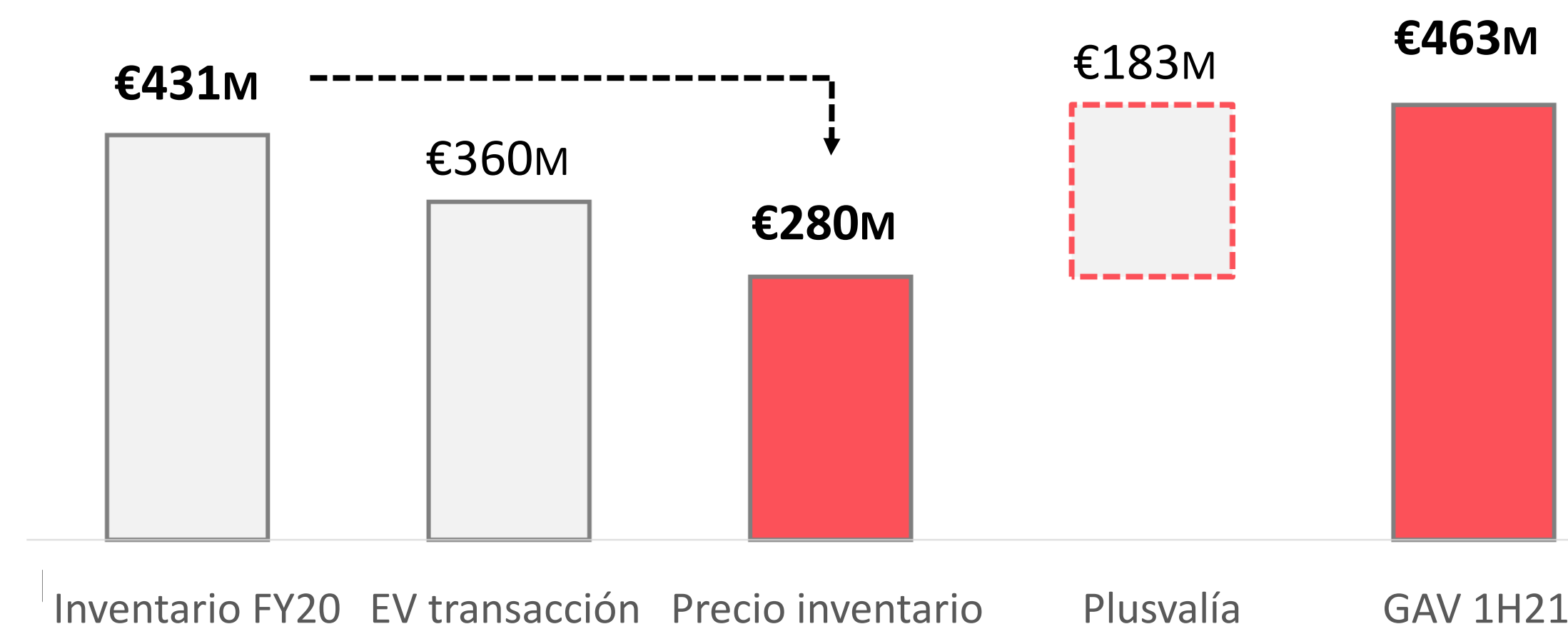
### ACTUALIZACIÓN DE LA FUSIÓN

#### INTEGRACIÓN Y SINERGIAS

- La fusión se notarizó el 19 de mayo
- Los equipos comerciales se han integrado de forma sólida hasta la fecha
- **Lanzamiento de la marca Neinor Essentials** para promover el portfolio de Vivienda social de Quabit (c1,400#) y explorar oportunidades de crecimiento futuras en el segmento de demanda medio-bajo
- **Refinanciada la posición de deuda de Quabit** para cristalizar cuanto antes las sinergias financieras, de un coste de doble dígito al 4.5% de la emisión del bono. **Esto suma un ahorro anual de €15m**
- **Integración de Quabit Construcción** con la región Centro de Neinor (c6,000 unidades) para controlar excesos de coste, proteger márgenes y reducir el riesgo de ejecución
- **Proceso de optimización de costes de estructura** a finalizar antes de dic21

### CREACIÓN DE VALOR DE LA FUSIÓN CON QUABIT

- **Ajuste de €151m vs los inventarios de FY2020** tras el PPA<sup>1</sup>
- La valoración de 1H21 implica una plusvalía de **€183m** (+65% mejora vs coste de inventario). Esto es fruto de nuestra valoración conservadora de +20% de margen de contribución



- **El valor de inventarios tenía c€125m de capex de construcción incorporados** así que el precio del suelo asciende a c€155mn (c€170/m<sup>2</sup>)

**M&A DANDO SORPRESAS POSITIVAS DADAS LAS HIPÓTESIS CONSERVADORAS DEL ANÁLISIS INICIAL**

# ADQUISICIONES

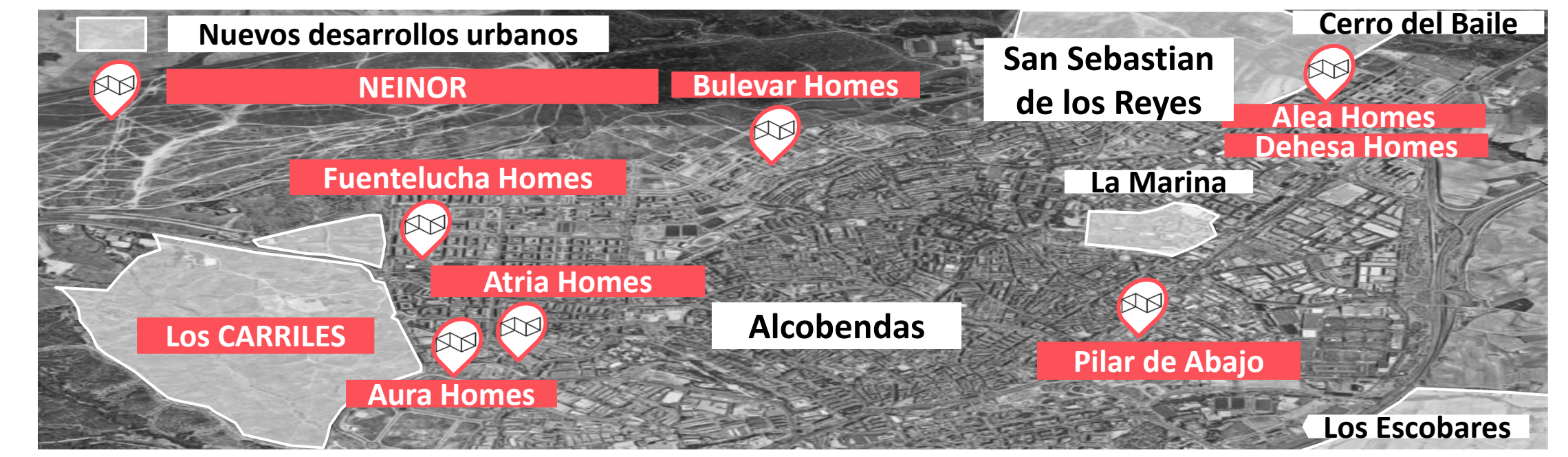
## COMPRAS SELECCIONADAS EN LAS MEJORES UBICACIONES DE MADRID Y BARCELONA

### ESTRATEGIA DE COMPRAS DE SUELO

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <h4>ADQUISICIONES SELECCIONADAS</h4> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compradas c2,500# en 2021 para una inversión total de €235m – incluyendo los costes de urbanización esperados</li> <li>Reabastecimiento del banco de suelo con activos de calidad en las regiones Tier 1 de la salida a bolsa: 88% en Madrid y Barcelona</li> </ul>  |
| <h4>RETORNOS ATRACTIVOS</h4>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compras eficientes en capital con pagos diferidos para maximizar los retornos al accionista</li> <li>Sin estimaciones de subidas de precio de la vivienda en las compras. Cada % de subida de precio representará retornos adicionales para nuestros accionistas.</li> <li>Estimado un GDV de €888m con un precio medio implícito de €355k/unidad – sin incluir subidas de precio y 26% coste de suelo sobre ventas</li> <li>Margen bruto objetivo de 25-30% con TIR apalancada de 12-20%</li> </ul> |

### OBJETIVOS DE PLAN DE NEGOCIO

- Los Carriles: Excelente activo en el norte de Madrid (c1,000#) comprado a c€1,000/m<sup>2</sup> vs el precio actual de suelo finalista de 1,800/m<sup>2</sup>



- Are Montesa: Transacción fuera de mercado de un terreno reclasificado de 845# en Barcelona con todos los permisos y a un coste atractivo (c€800/m<sup>2</sup>)



**c.1,800# EN LOS DOS MEJORES SUELOS DE MADRID Y BARCELONA. VALORACIÓN ATRACTIVA CON MÁRGENES BRUTOS DE 25-30% SIN INCLUIR SUBIDAS DE PRECIO**

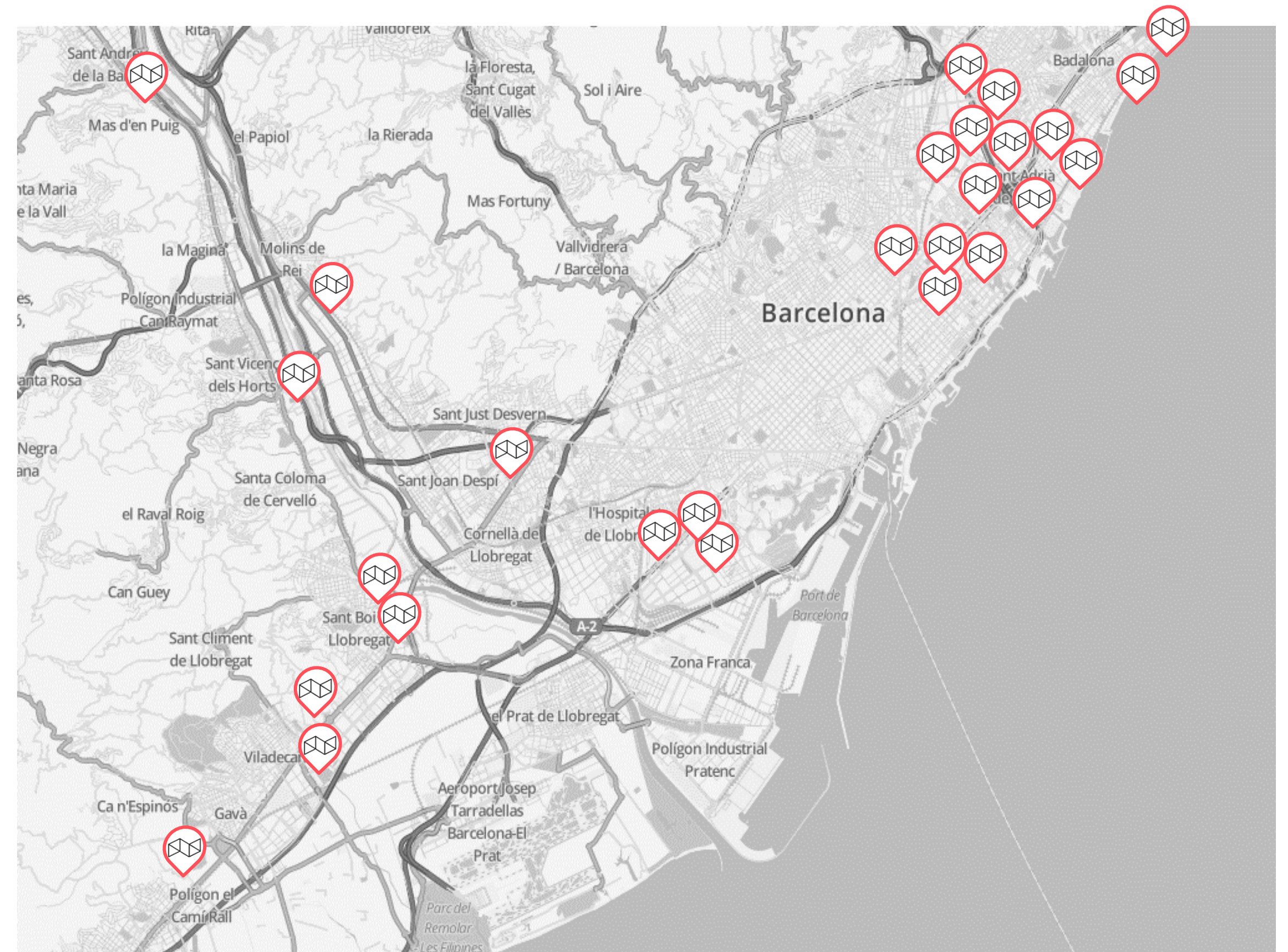
# ADQUISICIONES

## PROMOCIÓN Y OPERACIÓN DE VIVIENDA SOSTENIBLE CON DOBLE RETORNO

### DESCRIPCIÓN GENERAL

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>DEFINICIÓN DE PROYECTO</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Colaboración publico-privada para desarrollar un portfolio de alquiler asequible en Barcelona.</li> <li>Neinor poseerá una participación del <b>25%</b> con Cevasa, el ayuntamiento y área metropolitana de Barcelona</li> <li>Portfolio de <b>1ª calidad con 4,500#</b>, distribuido en 4 fases, con entregas entre el 2024 y el 2027</li> </ul>                 |
| <b>ESTRUCTURA DE CONTRATO</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>El portfolio está dividido en <b>75% arrendamiento</b> con un periodo de concesión de <b>75 años</b>, y <b>25% de propiedad libre</b></li> <li>Neinor obtendrá retornos por promover durante la fase de desarrollo y posteriormente <b>€5.5m de FFO estabilizados</b></li> <li>Inversión de <b>c€50m</b> implicando un <b>ROE estabilizado de +10%</b></li> </ul> |
| <b>ALTO IMPACTO SOCIAL</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Inversión de doble retorno</b>, generando valor para nuestros accionistas mientras se genera un impacto positivo para la Sociedad</li> <li><b>Alquiler asequibles (€7/m<sup>2</sup>)</b> para +11,000 habitantes</li> <li><b>+10,000 trabajos</b> creados durante la fase de promoción</li> <li><b>Edificios sostenibles con EPC de al menos B</b></li> </ul>  |

### PORTFOLIO DE 1ª CALIDAD EN LAS MEJORES ÁREAS DE BARCELONA



**EL ACUERDO GENERARÁ 5.5M DE FFO ESTABILIZADO Y +10% ROE**

04

ASPECTOS  
ESTRATÉGICOS

LIMONAR HOMES | Entrega 1H21



# ASPECTOS ESTRATÉGICOS

## SUMA DE PARTES DE LA PLATAFORMA RESIDENCIAL

### NEGOCIO PROMOTOR ACTUAL

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| ENTREGAS          | 2,500-3,000#               |
| INGRESOS          | €800-900m                  |
| EBITDA            | €140-160M<br>(~18% MARGEN) |
| BENEFICIO NETO    | €100-110M                  |
| DIVIDENDO         | +50% PAYOUT                |
| MÚLTIPLO PER      |                            |
| VALOR EQUITY (EV) |                            |



### PLATAFORMA DE ALQUILER ESTABILIZADA EN 2024-25

|                      | NEINOR RENTAL | CARTERA ADICIONAL | HMB <sup>1</sup> | NEINOR RENTAL |
|----------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------|
| UNIDADES             | c2,400#       | c1,100#           | 1,125#           | c4,600#       |
| INGRESOS DE ALQUILER | €28M          | €10M              | €10M             | €48M          |
| RENTA BRUTA          |               |                   |                  |               |
| GAV                  |               |                   |                  |               |
| DEUDA NETA           | €165M         | €100M             | €120M            | c€400M        |
| NAV/EV               |               |                   |                  |               |

1. Representa la participación del 25% de Neinor

# STRATEGIC CONSIDERATIONS

## SUMA DE PARTES DE LA PLATAFORMA RESIDENCIAL

### NEGOCIO PROMOTOR ACTUAL

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| ENTREGAS                  | 2,500-3,000#               |
| INGRESOS                  | €800-900M                  |
| EBITDA                    | €140-160M<br>(~18% MARGEN) |
| BENEFICIO NETO            | €100-110M                  |
| DIVIDENDO                 | +50% PAYOUT RATIO          |
| MÚLTIPLO PER <sup>1</sup> | 9x                         |
| VALOR EQUITY (EV)         | €900-1,000M                |



### PLATAFORMA DE ALQUILER ESTABILIZADA EN 2024-25

|                          | NEINOR RENTAL                    | CARTERA ADICIONAL | HMB <sup>2</sup> | NEINOR RENTAL |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------|---------------|
| UNIDADES                 | c2,400#                          | c1,100#           | 1,125#           | c4,600#       |
| INGRESO DE ALQUILER      | €28M                             | €10M              | €10M             | €48M          |
| RENTA BRUTA <sup>3</sup> | 4.5% (22X MÚLTIPLO SOBRE RENTAS) |                   |                  |               |
| GAV                      | +€600M                           | +€200M            | +€200M           | +€1,000M      |
| DEUDA NETA               | €165M                            | €100M             | €120M            | c€400M        |
| NAV/EV                   | +€600M                           |                   |                  |               |

1. 10% de descuento al PER medio de las promotoras Inglesas de 10x. 2. Representa la participación del 25% de Neinor. 3. Descuento del ~10-25% a transacciones recientes de portfolios de alquiler.

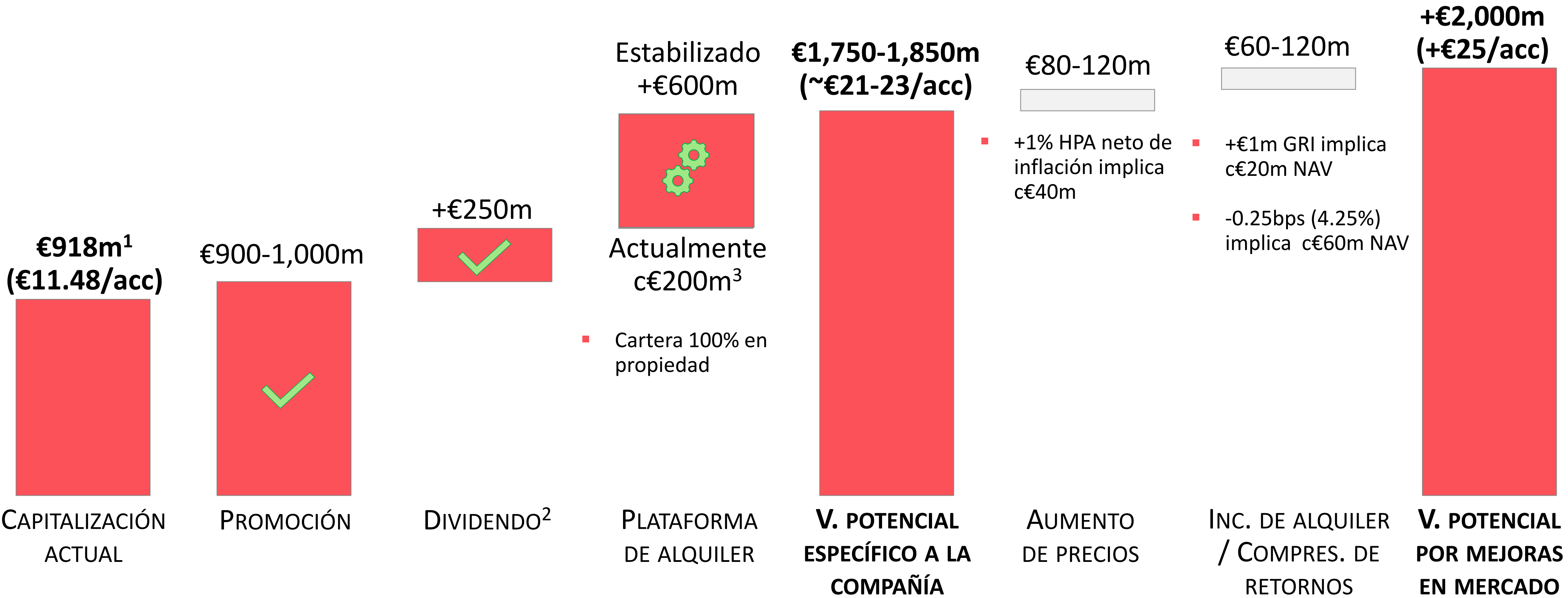


# CONSIDERACIONES ESTRATÉGICAS

## CENTRADOS EN CRISTALIZAR EL VALOR DE LA COMPAÑÍA DURANTE LOS PRÓXIMOS 5 AÑOS

### PALANCAS DE VALOR ESPECIFICAS A LA COMPAÑÍA

### PALANCAS DE VALOR DEL MERCADO

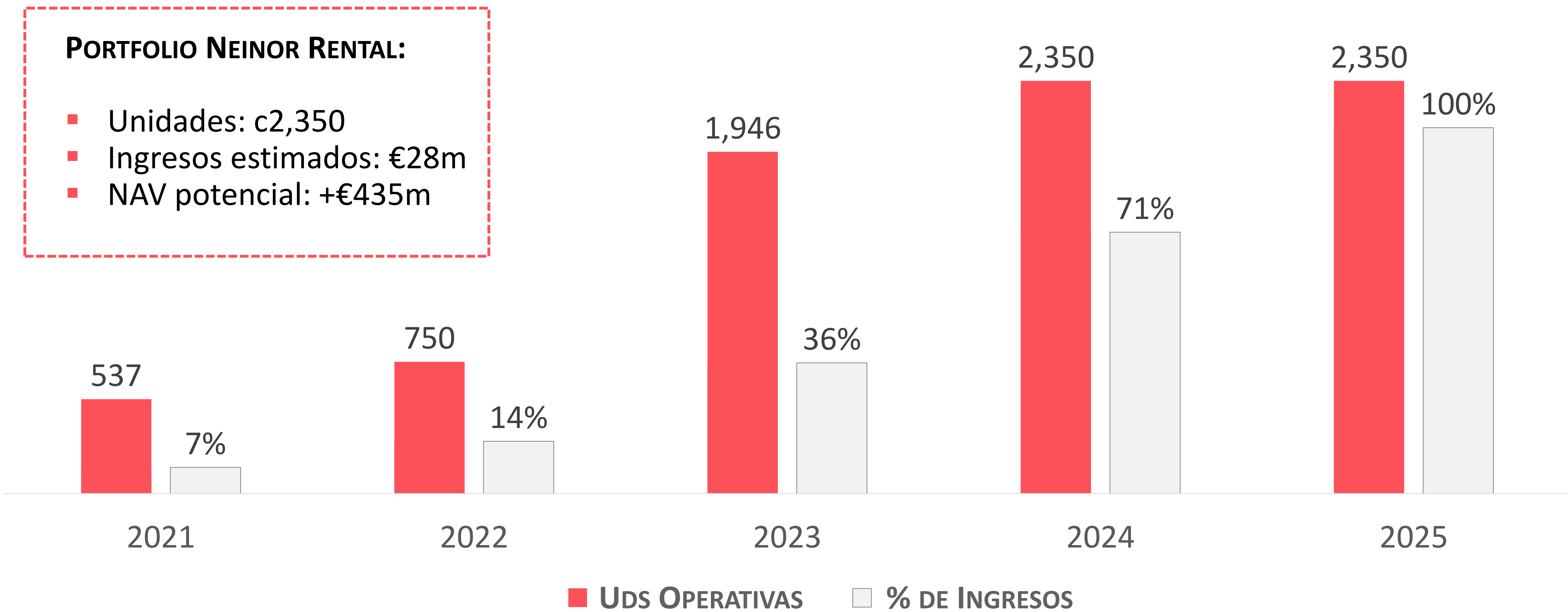


POTENCIAL DE DUPLICAR EL VALOR DEL EQUITY DURANTE LOS PRÓXIMOS 5 AÑOS IMPLICANDO UN +20% DE TIR SOBRE INVERSIÓN

1. Capitalización de mercado a 23/07/2021 2. Dividendos de 50m por año durante 5 años. 3. No incluye HMB

# CONSIDERACIONES ESTRATÉGICAS

SE ESPERA QUE LA PLATAFORMA DE ALQUILER DUPLIQUE SUS INGRESOS CADA AÑO HASTA 2024



A photograph of a modern building's exterior. The building features a light-colored facade with dark brown horizontal slats and large glass balconies. The balconies have glass railings and are set against a clear blue sky. In the foreground, there is a courtyard area with a dark metal fence consisting of vertical posts. The ground is paved with light-colored stones. The overall scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

# 05

## RESULTADOS 1H21: CONCLUSIONES PRINCIPALES

# RESULTADOS 1H21: CONCLUSIONES PRINCIPALES

## PROPUESTA DE VALOR INMOBILIARIA ÚNICA PARA IMPULSAR LOS RETORNOS AL ACCIONISTA

### OBJETIVOS FY21

- **En camino para lograr el objetivo de €150m de EBITDA** con +95% pre-vendido y la construcción completada en el 70%<sup>1</sup> de las promociones

### PERSPECTIVA DE MERCADO

- **El ritmo de ventas debería seguir apoyando los resultados**, respaldado por el desequilibrio entre oferta y demanda
- **Aprovechamiento de la recuperación del ciclo** tras las compras de suelo de c€600m

### PLATAFORMA DE ALQUILER

- **Portfolio potencial de alquiler con 4,600#**, alineado con el objetivo a medio plazo de 5,000#
- **Mercado de alquiler al alza**, con portfolios transaccionados a <3% rendimiento neto estabilizado

### ASPECTOS ESTRATÉGICOS

- **Propuesta de valor única de la plataforma residencial**, con clara generación de valor mediante la cristalización de la plataforma de alquiler y las condiciones favorables del sector

1. A final de Julio.

A

APÉNDICE

CANTAL HOMES | Entrega 1H21



# APÉNDICE

## ASIGNACIÓN DE CAPITAL ÓPTIMA (2021-25) PARA IMPULSAR LOS RETORNOS AL ACCIONISTA

### OBJETIVOS FINANCIEROS

- **Objetivo anual de 2,500# entregas, €150m EBITDA y €100m Beneficio Neto** ofreciendo las mejores rentabilidades para los accionistas

### COMPRAS DE SUELO

- **Reponiendo el banco de suelo con ~€1,000m de inversión (€200m/año)** para justificar una velocidad de crucero de +2,500# mientras se mantiene la estrategia disciplinada de Neinor

### POLÍTICA DE DIVIDENDOS

- **+50% *payout* de dividendo, que implica +€250m en dividendos acumulados<sup>1</sup>** equivalente al 27% de la capitalización de mercado actual<sup>2</sup>

### PLATAFORMA DE ALQUILER

- **c€250m capex pendiente hasta 2024 para establecer la plataforma de alquiler con c2,400#**

### ENDEUDAMIENTO

- **Mantener un LTV de 20-30%** con la flexibilidad de crecimiento y retorno al accionista dependiendo del momento del ciclo de inversión y la mejor asignación del capital

1. A pagar entre 2022 y 2026 2. Capitalización de mercado a 23/07/2021

# APÉNDICE

## RESULTADOS<sup>1</sup> 1H21

### CUENTA DE P&G

|          | (€m, salvo porcentajes)           | 1H20         | 1H21         | YoY         |
|----------|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>A</b> | <b>Ingresos</b>                   | <b>101.3</b> | <b>326.6</b> | <b>222%</b> |
|          | Beneficio bruto                   | 36.0         | 90.8         | 152%        |
| <b>B</b> | Margen bruto (%)                  | 35.5%        | 27.8%        | -22%        |
|          | Gastos operativos                 | -8.3         | -18.7        | 125%        |
|          | Gastos generales                  | -11.9        | -13.9        | 17%         |
|          | <b>EBITDA Ajustado</b>            | <b>15.8</b>  | <b>58.3</b>  | <b>269%</b> |
|          | Cambio en valor razonable de act. | 0.0          | 11.6         | N.M.        |
|          | <b>EBITDA</b>                     | <b>15.8</b>  | <b>69.9</b>  | <b>342%</b> |
| <b>B</b> | Margen EBITDA (%)                 | 15.6%        | 21.4%        | 37%         |
|          | Gastos no recurrentes             | -1.0         | -4.9         | 408%        |
|          | Amortización                      | -1.9         | -2.7         | 47%         |
|          | <b>EBIT</b>                       | <b>13.0</b>  | <b>62.2</b>  | <b>379%</b> |
|          | Resultado financiero              | -3.3         | -5.6         | 68%         |
|          | <b>EBT</b>                        | <b>9.6</b>   | <b>56.6</b>  | <b>488%</b> |
| <b>C</b> | Impuestos                         | -2.8         | -12.0        | 322%        |
|          | <b>Beneficio neto</b>             | <b>6.8</b>   | <b>44.6</b>  | <b>557%</b> |
|          | Minoritarios                      | 0.0          | 0.0          | N.M.        |
|          | <b>Beneficio neto atribuible</b>  | <b>6.8</b>   | <b>44.7</b>  | <b>557%</b> |
|          | <b>Beneficio neto ajustado</b>    | <b>7.8</b>   | <b>49.6</b>  | <b>539%</b> |

### PRINCIPALES CONSIDERACIONES

#### **A** – DESGLOSE DE INGRESOS

- Actividad promotora: **€310.4m**
- Servicios residenciales<sup>2</sup>: **€13.8m**
- Plataforma de alquiler: **€1.0m**
- Legacy y otros: **€1.4m**

#### **B** – MÁRGENES

- Actividad promotora: Margen bruto: **24%**
- Servicios residenciales: Margen EBITDA: **47%**
- Plataforma de alquiler: Margen EBITDA : **17%**

#### **C** – IMPUESTOS

- 21% tasa impositiva efectiva

# APÉNDICE

## RESULTADOS<sup>1</sup> 1H21

### ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

| (€m, salvo porcentajes)                     | 1H20         | 1H21         | YoY           |
|---|--------------|--------------|---------------|
| EBT   | 9.6          | 56.6         | 487.5%        |
| Ajustes                                     | 3.9          | -5.3         | N.M.          |
| <b>Flujo de caja active. explot.</b>        | <b>13.5</b>  | <b>51.3</b>  | <b>278.8%</b> |
| <b>Var. capital circulante</b>              | <b>-71.6</b> | <b>-28.5</b> | <b>-60.2%</b> |
| Var. existencias                            | -111.5       | -13.0        | -88.3%        |
| Valor neto contable vendido                 | 65.3         | 235.7        | 260.9%        |
| <b>A</b> Compras de suelo                   | -2.5         | -124.5       | 4951.9%       |
| Capex y otros                               | -174.4       | -124.3       | -28.7%        |
| Otras var. capital circulante               | 40.0         | -15.4        | N.M.          |
| <b>Flujo de caja operativo neto</b>         | <b>-58.0</b> | <b>22.8</b>  | <b>N.M.</b>   |
| <b>B</b> <b>Flujo de caja de inversión</b>  | <b>-14.7</b> | <b>-55.6</b> | <b>278.6%</b> |
| <b>Flujo de caja de financiación</b>        | <b>37.8</b>  | <b>51.6</b>  | <b>36.5%</b>  |
| <b>C</b> Var. Capital social / premium      | -49.4        | -48.2        | -2.4%         |
| <b>D</b> Var. financiación bancaria y otros | 90.7         | 66.9         | -26.2%        |
| Variación financiación de suelo             | 0.5          | 39.3         | 8196.2%       |
| Resultado financiero                        | -3.3         | -5.6         | 68.2%         |
| Resultado alquiler y otros                  | -0.6         | -0.8         | 33.6%         |
| <b>Flujo de caja neto</b>                   | <b>-34.9</b> | <b>18.9</b>  | <b>N.M.</b>   |

### PRINCIPALES CONSIDERACIONES

#### **A** – COMPRAS DE SUELO

- Compras de suelo asociadas a los pagos diferidos y compras reportadas en 1Q21

#### **B** – FCF EXCLUYENDO COMPRAS DE SUELO

- Flujo de caja operativo neto excluyendo nuevas compras de suelo se sitúa en €147m

#### **C** – PAGO DEL DIVIDENDO

- En marzo de 2021 Neinor pagó su primer dividendo por una suma total de €37m (€0.5/acción)

#### **D** – VARIACIÓN DE LA FINANCIACIÓN BANCARIA Y OTROS

- Parcialmente justificada por la deuda asociada al portfolio de Sardes y la emisión del bono



# APÉNDICE

## RESULTADOS<sup>1</sup> 1H21

### BALANCE

| (€m, salvo porcentajes)               | FY20           | 1H21           | YTD          |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Inversiones inmobiliarias             | 0.2            | 69.8           | N.M.         |
| Otros activos no corrientes           | 22.2           | 29.1           | 31%          |
| Activos fiscales diferidos            | 25.4           | 91.4           | 260%         |
| <b>A Activo no corriente</b>          | <b>47.7</b>    | <b>190.3</b>   | <b>299%</b>  |
| <b>B</b> Existencias                  | 1,208.4        | 1,533.3        | 27%          |
| Otros activos corrientes              | 32.6           | 92.4           | 183%         |
| <b>C</b> Caja y equivalentes          | 270.2          | 315.3          | 17%          |
| <b>Activo corriente</b>               | <b>1,511.2</b> | <b>1,941.0</b> | <b>28%</b>   |
| <b>Total active</b>                   | <b>1,559.0</b> | <b>2,131.3</b> | <b>36.7%</b> |
| <b>D Patrimonio neto</b>              | <b>860.9</b>   | <b>915.8</b>   | <b>6%</b>    |
| Deuda bancaria                        | 70.7           | 31.1           | -56%         |
| Otros pasivos no corrientes           | 5.2            | 313.9          | N.M.         |
| <b>Pasivo no corriente</b>            | <b>75.8</b>    | <b>345.1</b>   | <b>355%</b>  |
| Deuda bancaria                        | 262.3          | 372.2          | 42%          |
| Acreedores                            | 246.1          | 343.8          | 40%          |
| Otros pasivos Corrientes              | 113.8          | 154.5          | 36%          |
| <b>Pasivo corriente</b>               | <b>622.2</b>   | <b>870.5</b>   | <b>40%</b>   |
| <b>Total pasivo y patrimonio neto</b> | <b>1,559.0</b> | <b>2,131.3</b> | <b>36.7%</b> |

### PRINCIPALES CONSIDERACIONES

#### **A** – ACTIVOS NO CORRIENTES

- Incremento de €69m en inversiones inmobiliarias debido a la adquisición del portfolio de Sardes
- Incremento de €91m en activos fiscales diferidos explicados principalmente por la fusión con Quabit

#### **B** – EXISTENCIAS

- Incremento de un 27% debido principalmente al inventario de Quabit de €280m

#### **C** – CAJA Y EQUIVALENTES

- Balance de caja de €315m de los cuales €27m son caja no disponible

#### **D** – PASIVO CORRIENTE

- c40% de incremento en pasivo corriente debido a la integración de Quabit

# APÉNDICE

## RESULTADOS<sup>1</sup> 1H21

### POSICIÓN DE DEUDA NETA

| (€mn , salvo porcentajes)        | FY20         | 1H21         | YTD           |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Deuda Bruta</b>               | <b>335.6</b> | <b>702.5</b> | <b>109.4%</b> |
| <b>A Pasivo no corriente</b>     | <b>73.2</b>  | <b>327.7</b> | <b>347.5%</b> |
| Financiación bancaria (l/p)      | 70.7         | 31.1         | -55.9%        |
| Financiación corporative         | 70.7         | 0.1          | -99.9%        |
| Otra deuda (Sardes)              | 0.0          | 31.1         | N.M.          |
| Pasivos financieros              | 2.6          | 296.6        | N.M.          |
| <b>B Pasivo corriente</b>        | <b>262.3</b> | <b>374.8</b> | <b>42.9%</b>  |
| Préstamo promotor                | 205.2        | 297.6        | 45.0%         |
| Suelo                            | 83.6         | 122.8        | 46.9%         |
| Capex                            | 121.6        | 174.8        | 43.7%         |
| Financiación de suelo            | 35.0         | 70.7         | 101.8%        |
| Financiación corporativa y otros | 22.1         | 6.6          | -70.3%        |
| <b>Caja y equivalentes</b>       | <b>270.2</b> | <b>315.3</b> | <b>16.7%</b>  |
| <b>Deuda neta</b>                | <b>65.3</b>  | <b>387.2</b> | <b>492.6%</b> |
| Ajustes                          | 57.3         | 103.8        | 81.2%         |
| <b>C Pago diferido del suelo</b> | <b>37.4</b>  | <b>76.7</b>  | <b>105.3%</b> |
| Caja no disponible               | 19.9         | 27.2         | 36.2%         |
| <b>Deuda neta ajustada</b>       | <b>122.6</b> | <b>491.0</b> | <b>303.0%</b> |

### PRINCIPALES CONSIDERACIONES

#### A – PASIVO NO CORRIENTE

- Incluyendo la financiación a largo plazo de alquiler y el bono

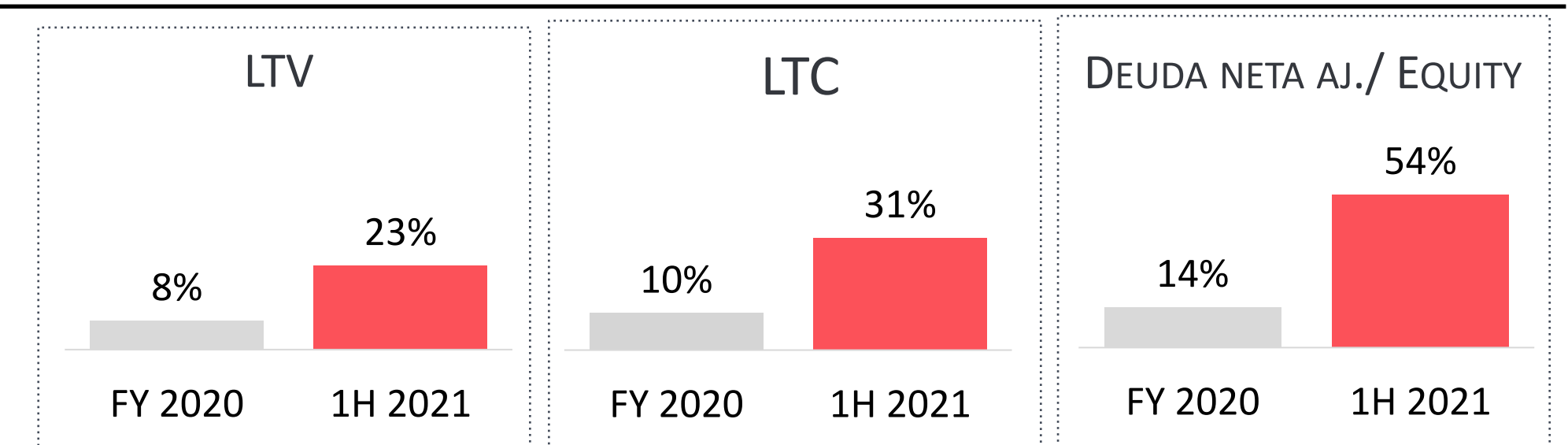
#### B – PASIVO CORRIENTE

- Incremento debido a la fusión con Quabit

#### C – PAGO DIFERIDO DE SUELO

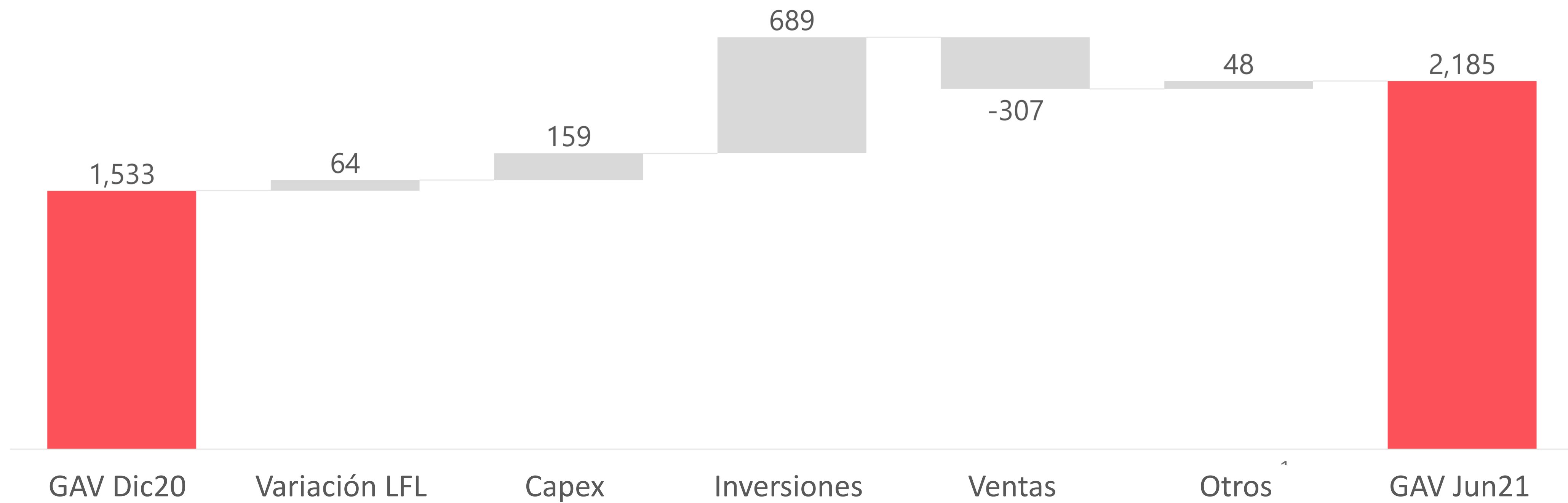
- Incremento debido a las recientes compras de suelo

### RATIOS CLAVE



# APÉNDICE

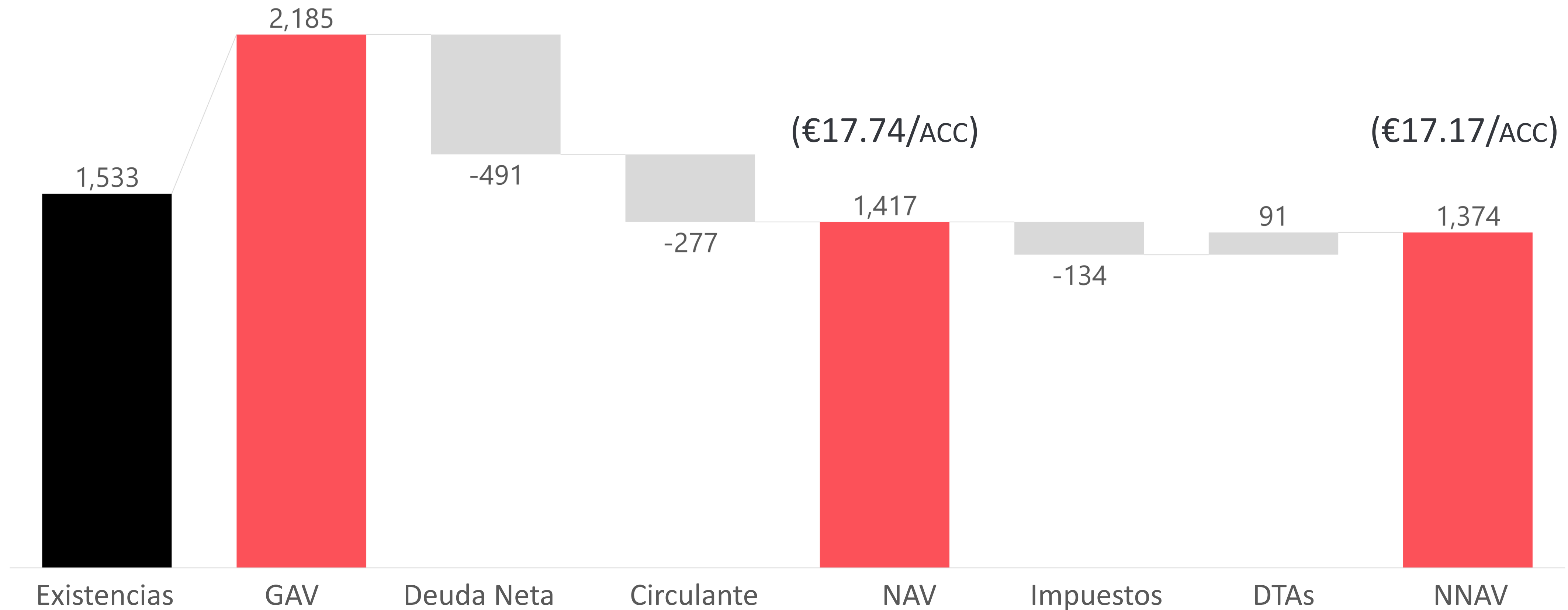
## EVOLUCIÓN DEL GAV

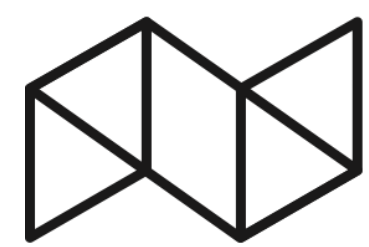


1. Incluye la valoración de Savills posterior a Junio de HMB

# APÉNDICE

## EVOLUCIÓN DEL NAV





**Neinor**  
HOMES

**EL GRUPO RESIDENCIAL LIDER**

VIDEO [ENG](#) / [ESP](#)