



ATRIA HOMES – ALCOBENDAS (REGIÓN CENTRO)
Imagen actual (Marzo 2019)



PRIMER TRIMESTRE 2019 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

> 8 de mayo de **2019**

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Borja García
Egotxeaga
Consejero Delegado



Jordi Argemí García
*Consejero Delegado
Adjunto / Director
Financiero*



Juan Gómez Vega
*Director General de
Relación con
Inversores*

1

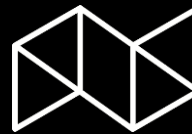
—
Evolución
financiera y
del negocio

2

—
Q&A

A

—
Apéndice



1

Evolución financiera y del negocio

T1 2019 ASPECTOS CLAVE DESTACADOS

> €10m EBITDA operativo – Pre-ventas estables, progreso con las licencias e inicios de construcción.

Q1 PANORAMA

Q1 PROGRESO



Desarrollo de la actividad

c.13.000 unidades Banco de suelo
c.5.000 unidades En obra y producto terminado

Licencias
450+ obtenidas
2.500+ acum. solicitadas¹

1.400+
 Inicios de obra

147
 Entregas



Actividad pre-ventas

2.850 (c.€950m)
 Unidades pre-ventas

306 viviendas
 Pre-ventas durante Q1

85%+ / 45%+ / 25%+
 Pre-ventas 2019/2020/2021



Protección del margen

MARGEN BRUTO ESPERADO
2019E: 28%
2020E: 26%

7,0% YoY²
 HPA observado

7%-8%
 Inflación observada de construcción³

LEGACY

SERVICING



Negocios complementarios

€3,8m
 Ingresos

€38m
 BV restante

€7,2m
 Ingresos

€4,4m
 EBITDA



Estados financieros

€61m ingresos
 €10m EBITDA operativo

€1.200m
inventario
 €71m caja

€287m
 Deuda neta
 €362m Deuda neta ajustada

147 VIVIENDAS ENTREGADAS EN Q1¹

- Buen desempeño en el primer trimestre, en la medida en que Atria Homes (Madrid) y Medina Homes (Cordoba) comenzaron con las entregas, y las viviendas restantes del 2018 también se escrituraron, con **márgen bruto del 30%**.

Atria Homes

Región	Centro
Ubicación	Alcobendas, Madrid
Viviendas (#)	148
Viviendas entregadas T1-19' (#)	43
M2	18.317
Constructora	Sodelor
Inicio de la construcción	T4 2016
Fin de la construcción	T4 2018
Entrega	T1 2019



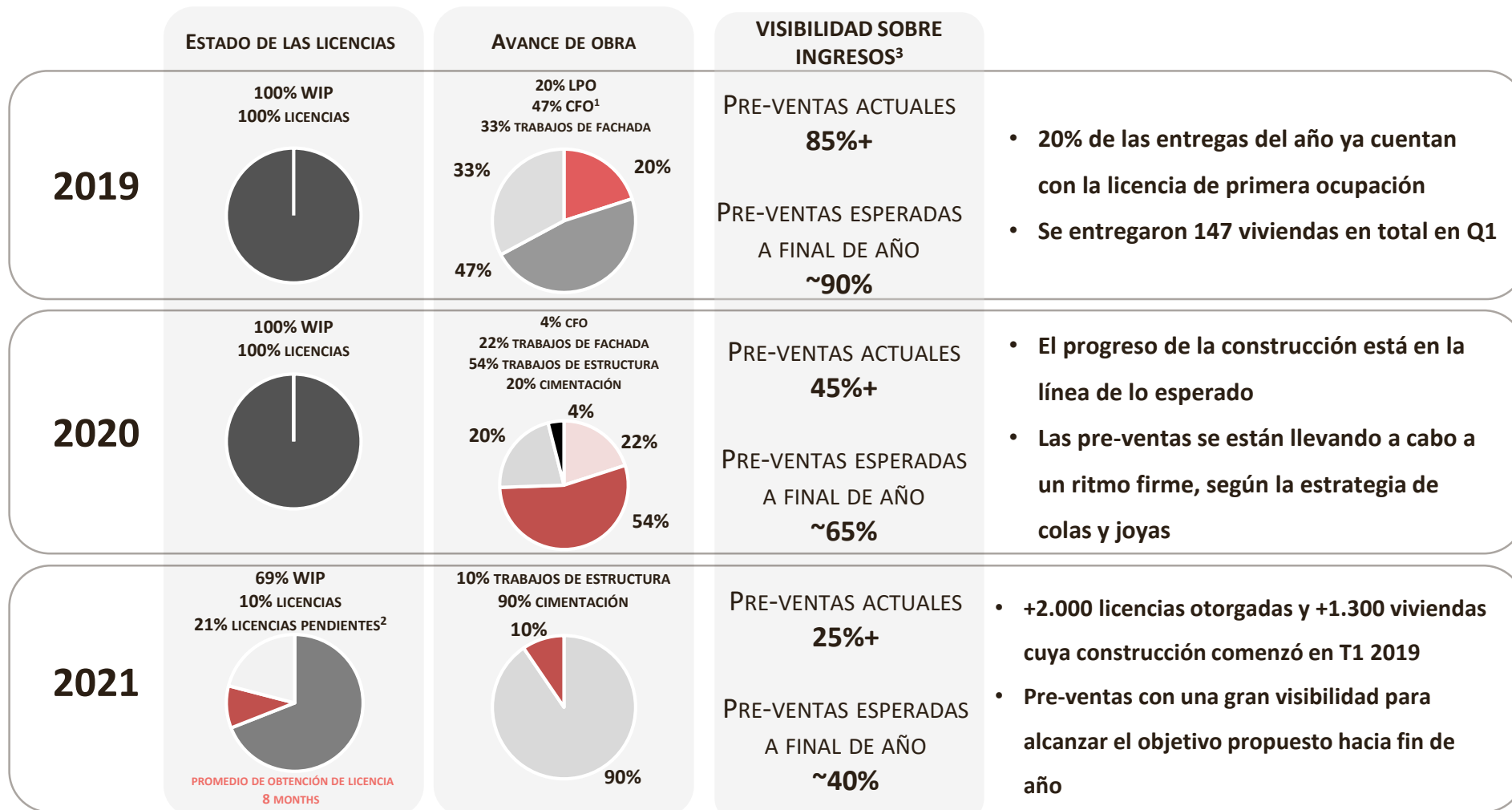
Medina Homes

Región	Suroeste
Ubicación	Córdoba, Córdoba
Viviendas (#)	107
Viviendas entregadas T1-19' (#)	39
M2	13.500
Constructora	Construalia
Inicio de la construcción	T2 2017
Fin de la construcción	T4 2018
Entrega	T1 2019



⁽¹⁾ Hasta el cierre de abril, se han escriturado un total de 299 viviendas, de las cuales 127 pertenecen a Atria Homes y 66, a Medina Homes.

PLAN DE NEGOCIOS 2019-2021: PROGRESO EN LAS PRE-VENTAS Y ENTREGAS, INICIOS DE OBRA Y LICENCIAS



¹ Estas viviendas se encuentran en distintos estadios luego de finalizados los trabajos de fachada y antes de la obtención del CFO. La sigla "CFO" alude a "Certificado Final de Obra", que es el ultimo escalón antes de solicitarle al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación. ² 100% solicitadas.

FUERTES INGRESOS CON EBITDA POSITIVO

> Los ingresos y el beneficio reflejan las **147 viviendas escrituradas** (vs 14 viviendas 1T 2018)

KPIs financieros



P&G

€61m

Ingresos

€10m

EBITDA operativo

€2m

Ingreso neto



Balance

€1,2bn

Inventario promotor

80%+

del inventario promotor está activo

€71m¹

Caja



Ventaja

€287m

Deuda neta

€362m

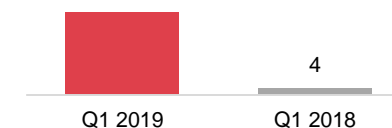
Deuda neta ajustada

20%

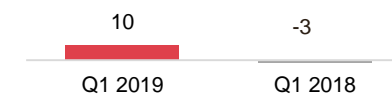
LTV

Progreso año sobre año

c.12x Ingresos actividad promotora



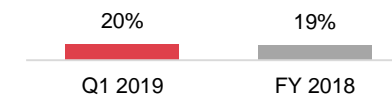
EBITDA operativo



Ingreso neto de (menos 8m) a 2m



Ratios de ventaja prudentes (LTV)



¹ De esta cantidad, €38m son caja no disponible proveniente de los depósitos de los clientes.



2

Q&A



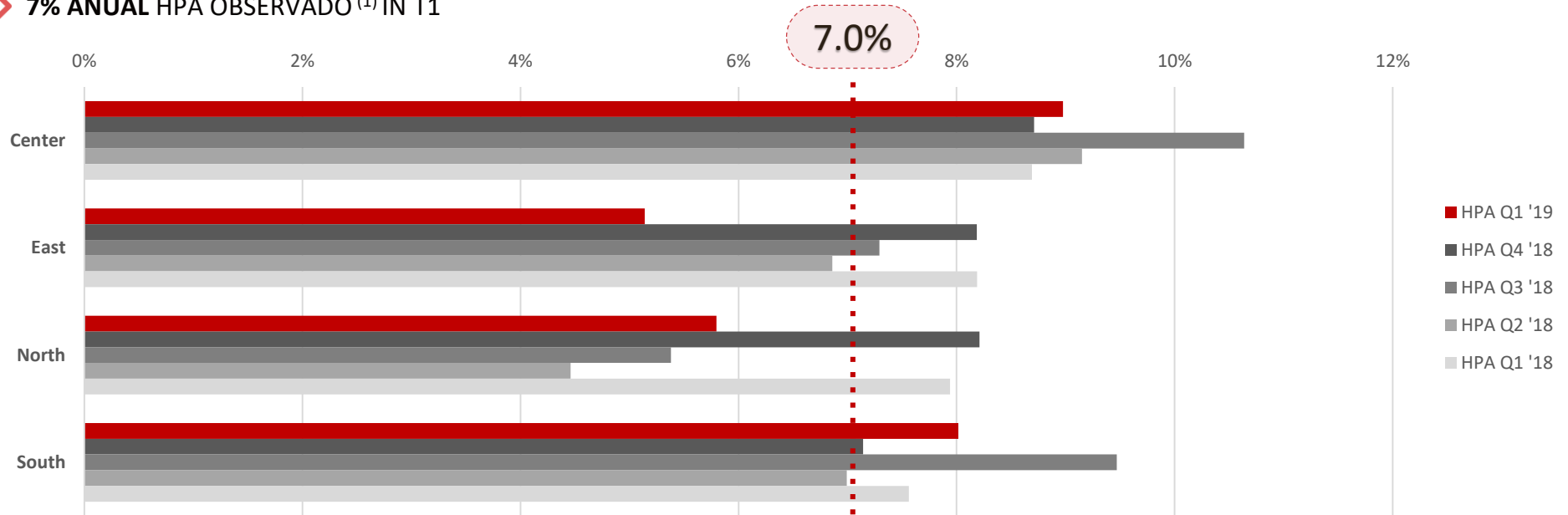
A

APÉNDICE

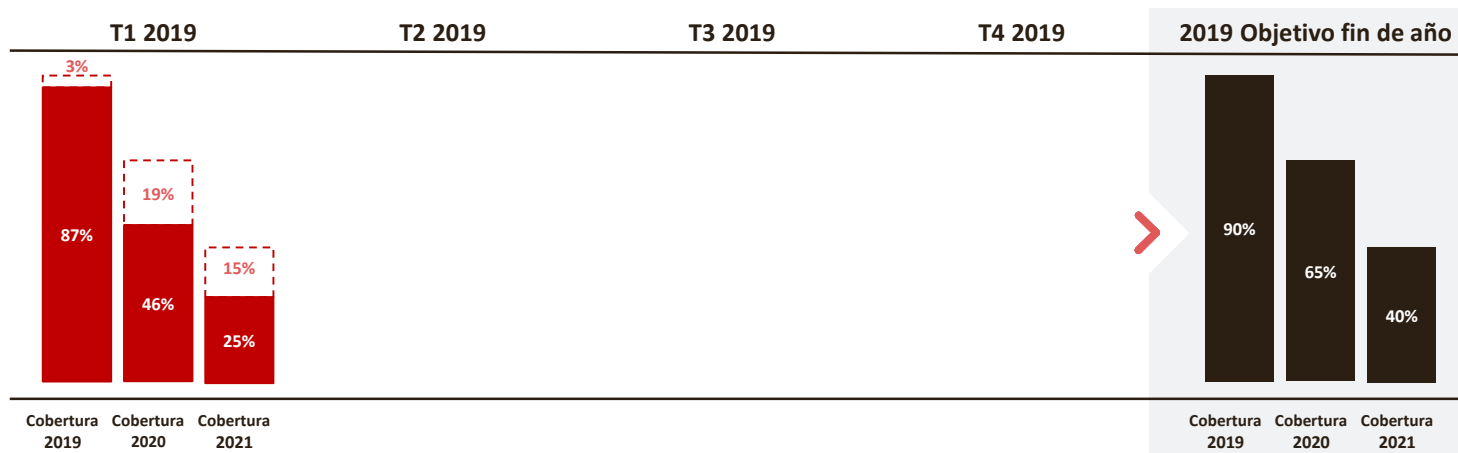
PRE-VENTAS A UN RITMO FIRME CON 7% HPA OBSERVADO

> Protegiendo los márgenes de entregas 2019-2021, con buena visibilidad sobre ingresos

> **7% ANUAL HPA OBSERVADO** ⁽¹⁾ IN T1



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



⁽¹⁾ Medido según 1) las promociones que han estado en el mercado durante la mayor parte del año y 2) que tuvieron pre-ventas en viviendas comparables en T1 2018 y T1 2019. Muestra de 15 viviendas en 10 promociones.

INGRESOS PROMOTORES DE ~ €50M

> **€ 10m EBITDA operativo** en tanto las viviendas entregadas hasta el momento acarrear un margen bruto del 30%

Resumen P&G (en €M)

€M	T1 2019	T1 2018	Var. T1'19 vs T1'18	
Ingresos	60,6	19,1	41,5	217,3%
Margen bruto	21,4	9,7	11,7	119,80%
<i>Margen bruto (%)</i>	<i>35,30%</i>	<i>50,80%</i>	<i>-15,60%</i>	<i>-30,60%</i>
Gastos operativos & otros ¹	-11	-12,4	1,3	-10,60%
Resultado (deterioro) inmovilizado ²	0	-0,1	0,1	n.m
EBITDA operativo	10,3	-2,7	13,1	n.m
Provisión IBIs	-1,9	-2,7	0,8	-30,20%
TIP & LTIP	-1,3	-	-1,3	n.s
EBITDA ajustado	7,2	-5,4	12,6	n.S
Amortización	-1	-0,2	-0,8	514,60%
Resultado operativo (pérdida)	6,2	-5,5	11,8	n.s
<i>Margen operativo</i>	<i>10%</i>	<i>-29%</i>	<i>39%</i>	<i>n.s</i>
Resultado financiero	-2,4	-2,3	-0,1	3,20%
Resultado antes de impuestos	3,8	-7,9	11,7	n.s
Impuestos	-1,6	-	-1,6	0,00%
Resultado neto	2,3	-7,9	10,1	n.s

€60.6M INGRESOS (~ 3x T1'18)

Promoción
€49.6m

Legacy
€3.8m

Servicing
€7.2m

147³ VIVIENDAS EN PROMOCIÓN
ENTREGADAS EN T1 2019

MARGEN BRUTO PROMOTOR **30%**

€10.3M

EBITDA OPERATIVO

vs

€-2.7M

€2.3M INGRESO NETO

Ya se muestran los ingresos promotores y los márgenes en Q1, revirtiendo la pérdida neta de €7.9m del año pasado.

¹ Los gastos operativos suman €10.7M, excluyendo el MIP, que está pagado íntegramente por Lone Star (€1M). ² Se refiere a las ventas de activos no corrientes. ³ Atria Homes 43#, Medina Homes 39#, Plaza Homes 26#, Marina Badalona 15#, Sitges Homes 11# y otros 13# .

FLUJO DE CAJA I PAGO DE LA DEUDA CORPORATIVA ANTES DE LA REFINANCIACIÓN

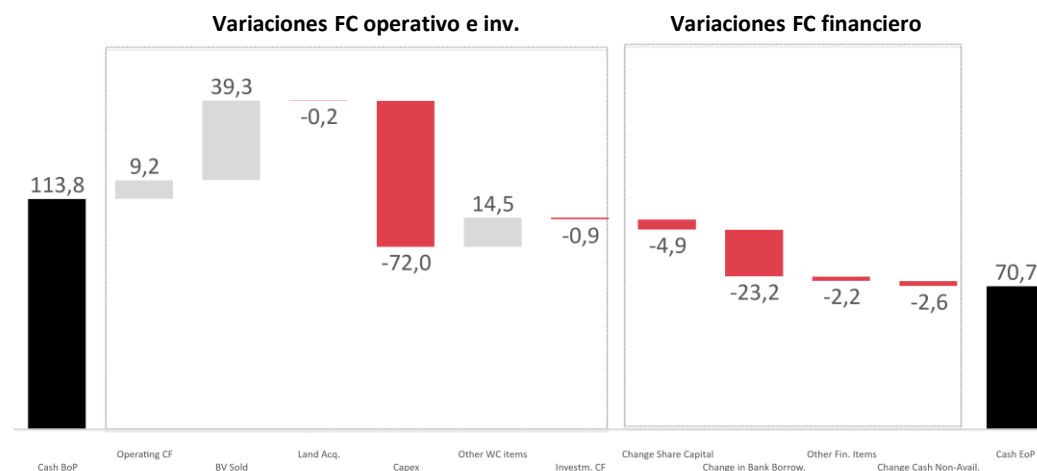
> Flujo de caja operativo positivo: >9M

Flujo de caja (en €M)

€M	T1 2019	T1 2018	Var. T1'19 vs T1'18	
Resultado antes de impuestos ¹	3,8	-7,9	11,7	-148,90%
Ajustes	5,3	4,7	0,7	14,50%
Amortización	1	0,2	0,8	514,60%
Resultado financiero	2,4	2,3	0,1	3,20%
Var. provisiones	0,7	2,3	-1,5	-67,90%
Planes de incentivo	1,3	-0,2	1,4	-840,70%
Resultado (deterioro) inmovilizado	0	0,1	-0,1	-99,50%
Flujo de caja activ. explot.	9,2	-3,2	12,4	-386,80%
Var. capital circulante	-18,5	-52,7	34,2	-64,90%
Var. existencias	-33	-100,2	67,2	-67,10%
Valor neto contable vendido ²	39,3	9,4	29,8	316,90%
Compra de suelo ³	-0,2	-55,4	55,3	-99,70%
Capex	-72	-54,1	-17,9	33,10%
Otras var. capital circulante	14,5	47,5	-33	-69,50%
Flujo de caja operativo neto	-9,3	-55,9	46,6	-83,40%
Flujo de caja de inversión	-0,9	-0,6	-0,3	46,10%
Flujo de caja libre	-10,2	-56,6	46,3	-81,90%
Flujo de caja de financiación	-30,3	42,2	-72,5	-171,70%
Var. capital social/Premium ⁴	-4,9	-0,4	-4,5	1.073,60%
Var. financiación bancaria	-23,2	8,9	-32,1	-361,20%
Var. pago diferido del suelo	0,2	36,1	-35,8	-99,40%
Resultado financiero	-2,4	-2,3	-0,1	3,20%
Flujo de caja neto	-40,5	-14,4	-26,2	182,20%
Var. caja no disponible	-2,6	-0,2	-2,4	1.164,70%
Caja inicio del periodo	113,8	76,8	36,9	48,10%
Caja final del periodo	70,7	62,3	8,4	13,50%



Variaciones flujo de caja (en €M)



¹ Excluye el MIP, pagado en su totalidad por Lone Star. ² El valor neto contable vendido incluye € 34,6M de Development y € 4,7M de Legacy. ³ Otras var. de capital incluyen variaciones de caja no disponible (€ -2,6M, incluidos los post flujo de caja netos). ⁴ Es parte del programa autocartera, mediante el cual el Consejo aprobó hasta €10m en Q4 2018. ⁵ € 26m de deuda corporativa reembolsada a Bankinter durante T1.

BS | INCREMENTO DE EXISTENCIAS

➤ Se espera un crecimiento de las existencias aún mayor a medida que el año avanza

Resumen de balance (en €m)

€M	T1 2019	FY 2018	Var. T1 '19 vs FY'18	
Inmovilizado material	7,8	7,7	0,1	1,10%
Derecho de uso de activos	4	-	4	100,00%
Inversiones inmobiliarias	0,9	1	-0,1	-12,60%
Otros activos no corrientes	2,8	2,7	0,1	2,50%
Activos fiscales diferidos	22,3	22,3	-	0,00%
Activo no corriente	37,7	33,7	4	12,00%
Existencias	1.262,70	1.229,70	33	2,70%
<i>Liquidation</i>	37,2	41,8	-4,6	-11,00%
<i>Development</i>	1.225,50	1.187,90	37,6	3,20%
Deudores	37,3	40,5	-3,2	-7,80%
Proveedores y cuentas por cobrar	25,4	28,4	-2,9	-10,30%
Impuestos por cobrar	11,9	12,1	-0,2	-2,00%
Caja y equivalentes	70,7	113,8	-43,1	-37,90%
<i>Caja no disponible</i>	38,1	40,7	-2,6	-6,30%
Activo corriente	1.370,70	1.384,00	-13,3	-1,00%
Total activo	1.408,40	1.417,60	-9,3	-0,70%
Patrimonio neto	772,9	772,7	0,2	0,00%
Deuda bancaria	-	-	-	0,00%
Acreedores por arrendamientos finan.	3	-	3	100,00%
Otros pasivos no corrientes	0,1	0,1	0	-3,80%
Pasivo no corriente	3,1	0,1	2,9	2807,60%
Deuda bancaria	357,3	380,5	-23,2	-6,10%
Acreedores por arrendamientos finan.	1,1	-	1,1	100,00%
Acreedores	161	160,3	0,8	0,50%
<i>Pago diferido de suelo</i>	37	36,8	0,2	0,60%
Provisions	13,8	13	0,7	5,70%
Clientes y cuentas por pagar	122,2	114,2	8	7,00%
Impuestos por pagar	25	33	-8	-24,20%
Otros pasivos corrientes	113	104	8,9	8,60%
Pasivo corriente	632,5	644,9	-12,4	-1,90%
Total pasivo y patrimonio neto	1.408,40	1.417,60	-9,3	-0,70%

€M	T1 2019	FY2018	Var. T1'19 vs. FY'18	
Capital circulante ajustado	1.101,8	1.084,2	17,6	1,6%

€1.400M BALANCE

€1.200M PROMOCIÓN

€1.003M STOCK PROMOCIÓN

ACTIVO

€58M producto terminado, €512M WIP, €249M en pre-comercialización y €184M ya lanzado

€1.100M CIRCULANTE

PAGO DE LA DEUDA CORPORATIVA ANTES DEL CRECIMIENTO DE LA DEUDA CAPEX

➤ Reducción de la **deuda bruta** y ratios de apalancamiento conservadores (LTV 20%)

Deuda neta (en €m)

€M	T1 2019	FY 2018	Var. T1 '19 vs FY'18	
Deuda bruta	357,3	380,5	-23,2	-6,10%
Deuda bancaria (l/p)	-	-	-	0,00%
Financiación corporativa	-	-	-	0,00%
Deuda bancaria (c/p)	357,3	380,5	-23,2	-6,10%
Financiación suelo	227,4	224,6	2,9	1,30%
WIP	124,1	109,4	14,7	13,40%
No WIP	103,4	115,1	-11,8	-10,20%
Financiación CAPEX	27,8	24,1	3,8	15,80%
Financiación corporativa	98,1	124	-26	-20,90%
Financiación IVA	3,6	7,3	-3,7	-50,80%
Intereses	0,4	0,5	-0,2	-33,30%
Caja y equivalentes	70,7	113,8	-43,1	-37,90%
Deuda neta	286,7	266,8	19,9	7,50%

Deuda neta	286,7	266,8	19,9	7,50%
Ajustes	75,1	77,5	-2,3	-3,00%
Pago diferido del suelo ¹	37	36,8	0,2	0,60%
Caja no disponible	38,1	40,7	-2,6	-6,30%
Deuda neta ajustada	361,8	344,2	17,6	5,10%

RATIOS DE APALANCAMIENTO
 CONSERVADORES
 LTV AL **19,7%**

REDUCCIÓN DE LA DEUDA BRUTA
€357,3 M vs €380,5 M en FY 2018

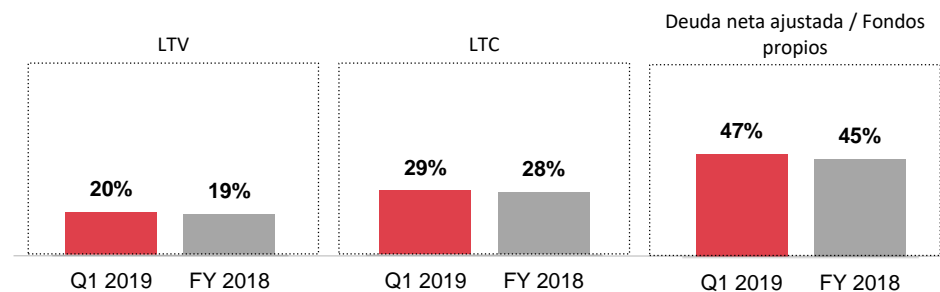
DEUDA NETA DE **€286,7 M**

DEUDA NETA AJUSTADA **€361,8 M**

€26 M DE DEUDA CORPORATIVA
 REEMBOLSADA²



Ratios clave (%)



¹ El pago diferido de suelo se considera deuda por prudencia. ² €26m de la deuda corporativa reembolsada a Bankinter en Q1. El crédito puente de refinanciación (€75m) mediante el cual DB reemplazó a JPM, y el instrumento de Goldman Sachs para financiar el programa de recompra, se firmaron en T2.