

MAIRENA HOMES - SEVILLA
ENTREGADA Q2 2020



Neinor
HOMES

H1 2020

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

> 30 JULIO 2020

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

—
Preguntas y
Respuestas

A

—
Apéndice

S1 2020: RESUMEN EJECUTIVO



Rentabilidad a pesar del brote de COVID:

- > **+€100m ingresos / 28% margen bruto promotor / €15m EBITDA**



Progreso de pre-ventas y construcción:

- > Recuperación de la actividad comercial: **225 pre-ventas en Junio** (332 en T2)
- > **686 unidades pre-vendidas en S1**, llevando el libro de pre-ventas a más de 3,000 unidades
- > **49 promociones (+4,500 unidades) en construcción + c.350 unidades finalizadas (en notarización)**



Plataforma de Rental: 300 unidades en construcción + 300 que iniciarán la construcción en los próximos meses

PLAN DE CONTINGENCIA DE CORTO PLAZO EJECUTADO

Crédito promotor y financiación corporativa:



- > Comprometido el 100% del préstamo promotor para 2020 y 2021; y la mayoría de 2022 – **c.€280m firmados en 2020 (c.€250m desde Abril¹)**
- > **Nueva línea corporativa de €40m** para fortalecer la posición de caja

Fuertes pre-ventas: 332 unidades vendidas en T2 (225 en Junio)



- > Implementación de las visitas virtuales
- > Primeras unidades pre-vendidas 100% online



- > **Sólida posición de caja** de +€130m para **afrentar las nuevas oportunidades que están surgiendo en el mercado**

¹ Incluyendo c.€130m firmados en Julio



SHOW FLAT

1

Evolución financiera y del negocio



ALBORADA HOMES – MALAGA
Entregada Q2 2020

S1 2020: RESULTADOS OPERATIVOS DESTACADOS

FOTO JUNIO 2020

PROGRESO H1 2020


Actividad de desarrollo
10.500+ uds.

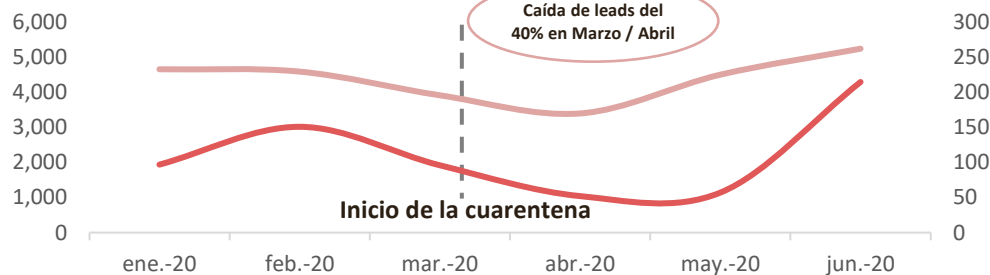
Banco de suelo

c.5.000 uds.

WIP & FP

 Licencias
600 obtenidas
 600+ acum. solicitadas⁽¹⁾
500+
 Inicios de obra

254
 Entregas

Leads

+4.500 leads⁽²⁾

En junio, igual que antes de la crisis

Fuerte recuperación

De leads y ventas


Actividad pre-ventas
3.013 (+€980m)

Unidades / pre-ventas acumuladas

686 uds.

Pre-ventas en H1

Sin repunte en cancelaciones⁽³⁾

En línea con los años anteriores


Calidad pre-ventas
81%

Contratos

16%


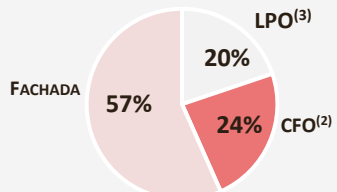

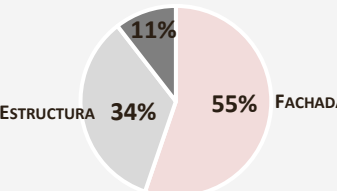
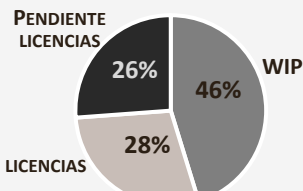
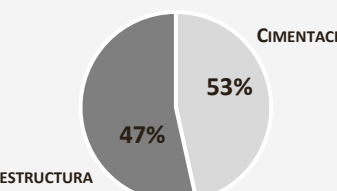
 Media de contratos pagados
 (de 20% de depósito)

2.042 (c.68%)

 Unidades con seguro de
 Protección familiar

Nota: Ritmo pre-ventas a junio de 2020. ⁽¹⁾ Tiempo medio acumulado desde la solicitud de las licencias de 18 meses. Las 600+ licencias son además de las c.5,500 unidades que ya las tenían a junio de 2020. ⁽²⁾ Para el detalle de la evolución semanal de los leads, ver el Apéndice. ⁽³⁾ El ratio de cancelaciones de los últimos 12 meses, excluyendo el efecto de las cancelaciones por lanzamiento de rental, es de 6.2% a final de junio. El ratio de cancelaciones de contratos privados es de <1%.

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

	ESTADO DE LICENCIAS	ESTADO WIP ¹	VISIBILIDAD DE INGRESOS	
2020	<p>15% ENTREGADAS</p> 		<p>PRE-VENTAS ACTUALES</p> <p>83%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • c.600 unidades entregadas o en proceso de entrega • 254 entregadas a 30 de junio • c.350 en proceso de entrega • 400 unidades a la espera de LPO³
2021	<p>100% WIP</p> <p>100% LICENCIAS</p> 		<p>PRE-VENTAS ACTUALES</p> <p>50%</p> <p>PRE-VENTAS ESPERADAS A FINAL DE AÑO</p> <p>~65%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 55% de las unidades han empezado los trabajos de fachada • 50% de las unidades pre-vendidas
2022			<p>PRE-VENTAS ACTUALES</p> <p>30%</p> <p>PRE-VENTAS ESPERADAS A FINAL DE AÑO</p> <p>~40%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • c.1.900 unidades con licencia • c.50% unidades en construcción • Pre-ventas en camino para conseguir los objetivos de fin de año

¹ Status a fin de junio. ² La sigla "CFO" alude a "Certificado Final de Obra", que es el ultimo escalón antes de solicitarle al Ayuntamiento la LPO. ³ La sigla "LPO" alude a "Licencia de Primera Ocupación, el certificado municipal que permite a las constructoras notarizar y entregar las unidades a los compradores.

S1 2020 RESULTADOS FINANCIEROS DESTACADOS

> EBITDA de €15M y Beneficio neto de €7M

KPIs financieros



P&L

€101m

Ingresos

€15m

EBITDA

€7m

Beneficio neto



Balance Sheet

€1.300m

Inventario
promotor

82%

del inventario
promotor está activo

€133m

Caja¹



Leverage

€249m

Deuda neta

€325m

Deuda neta ajustada

19%

LTV



Servicing

€1.400m

Activos bajo
gestión

€11,4m

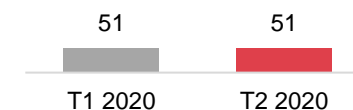
Ingresos

58%

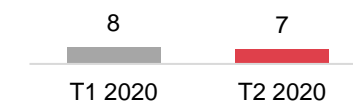
Margen EBITDA

Progreso trimestral

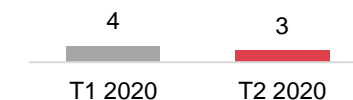
Ingresos



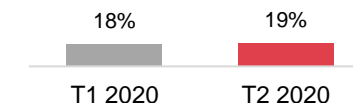
EBITDA



Beneficio neto



LTV



¹ Incluye €38m de caja restringida

CONCLUSIONES FINALES

Resultados H1: +€100m ingresos con €15m EBITDA y c.700 unidades pre-vendidas

Plataforma Rental: las 1.200 unidades del portfolio inicial progresan según objetivos

Plan de contingencia de corto plazo ejecutado con éxito:

- > **100% de Capex financiado** + nueva deuda corporativa de €40m
 - > +€130m Caja en balance + **Alta visibilidad de flujos de caja**
 - > Digitalización: Visitas virtuales + **pre-ventas 100% online**
-

Se mantiene el objetivo de entregas gracias a mínimos retrasos y fuerte recuperación de la demanda

Crecimiento: Sólida posición para afrontar **nuevas oportunidades**



2

Preguntas y respuestas



MAIRENA HOMES – SEVILLA
Entregada Q2 2020



A

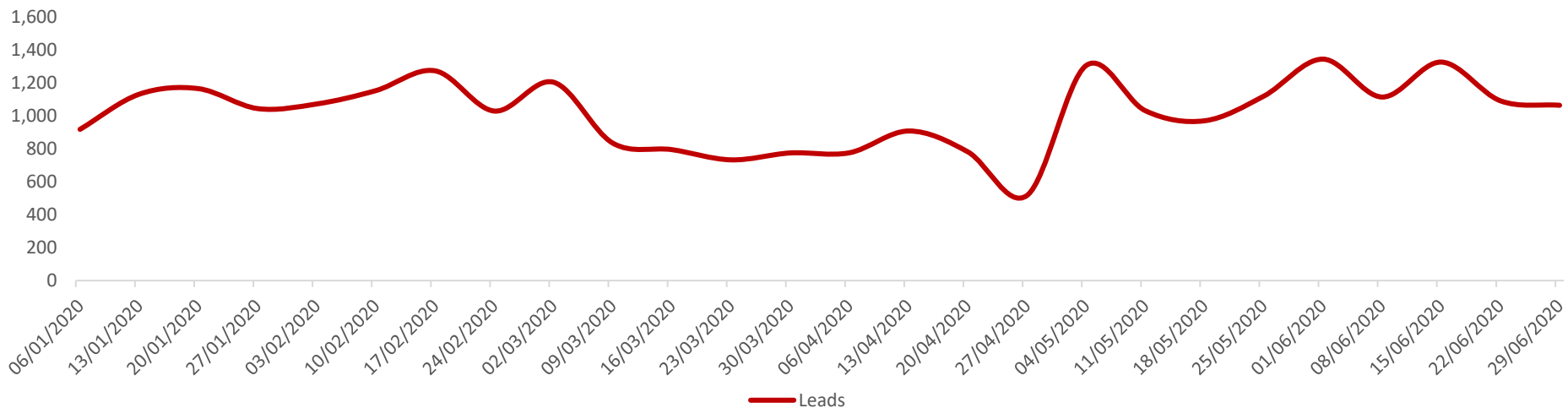
Apéndice



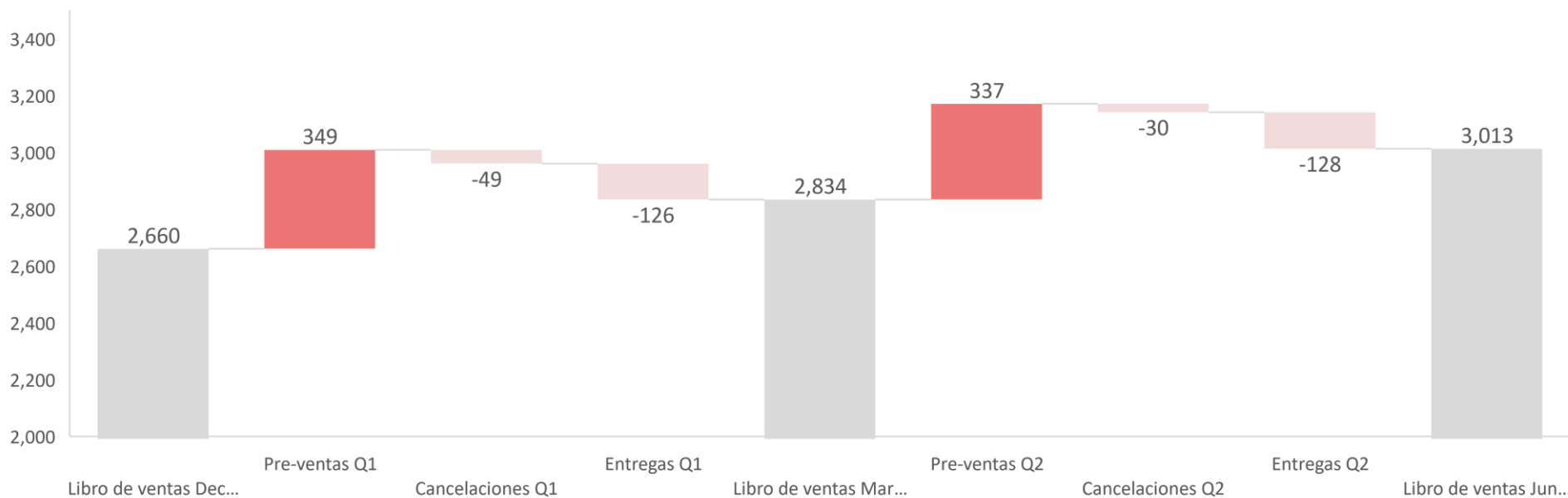
ITURRIBARRI II - BILBAO
Entregada Q2 2020

EVOLUCIÓN DETALLADA DE LEADS Y LIBRO DE PRE-VENTAS

> Leads: evolución semanal



> Pre-ventas: evolución del libro de ventas H1



INGRESOS DE €101M Y EBITDA ALCANZANDO LOS €15M

➤ Fuerte caída en ingresos año a año explicada por el confinamiento, desplazando las entregas a S2

Resumen P&L (en €M)

€M	H1 2020	H1 2019	H1'20 vs H1'19	
Ingresos	101,3	161,8	-60,5	-37%
Margen bruto	36,0	50,6	(14,6)	-29%
<i>Margen bruto (%)</i>	35,5%	31,3%	4,3%	14%
Gastos operativos & otros	(20,2)	(25,3)	5,1	-20%
Resultado (deterioro) inmovilizado ⁽¹⁾	-	(0,1)	0,1	-100%
EBITDA operativo	15,8	25,2	(9,4)	-37%
Provisión IBIs	(1,0)	(1,2)	0,3	-22%
EBITDA	14,8	24,0	(9,1)	-38%
Amortización	(1,9)	(2,1)	0,3	-14%
Resultado operativo	13,0	21,8	(8,8)	-40%
<i>Margen operativo</i>	12,8%	13,5%	-0,7%	-5%
Resultado financiero	(3,3)	(4,7)	1,4	-29%
Resultado antes de impuestos	9,6	17,1	(7,5)	-44%
Impuestos	(2,8)	(4,7)	1,9	-40%
Beneficio neto	6,8	12,4	(5,6)	-45%

€101M INGRESOS

Promoción
€88,5m

Legacy
€1,5m

Servicing
€11,4m

MARGEN BRUTO PROMOTOR **28%**

MARGEN EBITDA DE SERVICING **58%**

254² UNIDADES DE DESARROLLO
ENTREGADAS EN 2020

€15M EBITDA

€7M BENEFICIO NETO

¹ Se refiere a las ventas de activos no corrientes. ² Iturribarri II 39#, Almijara 29#, Natura I 24#, Mairena 23#, Riverside 20#, Port Forum III 17#, Leioandi 15#, Abra 15#, Alborada 10#, Cañada 10#, Sant Just II 7#, Urban II, 6#, Medina 4#, Vollpalleres 4#, Can Mates II 3#, Iturribarri 3# y 25# otras.

FLUJO DE CAJA I ACELERACIÓN DEL CAPEX

> Flujo de caja operativo positivo: c.€14M

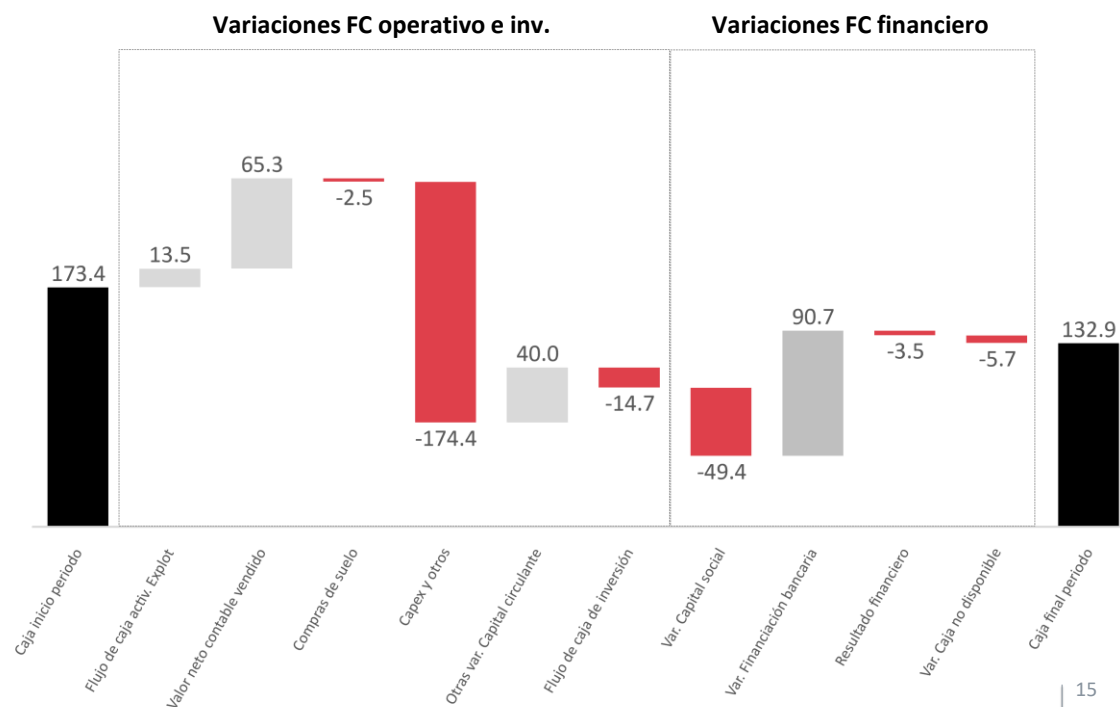
Flujo de caja (in €M)

€M	H1 2020	H1 2019	H1'20 vs H1'19	
Resultado antes de impuestos	9,6	17,1	(7,5)	-43,6%
Ajustes	3,9	6,6	(2,7)	-40,7%
Amortización	1,9	2,1	(0,2)	-11,9%
Resultado financiero	3,3	4,7	(1,4)	-28,8%
Var. Provisiones	(1,2)	(1,1)	(0,1)	11,5%
Planes de incentivo	(0,1)	0,7	(0,8)	n.s.
Resultado (deterioro) inmovilizado	-	0,1	(0,1)	-100,0%
Flujo de caja activ. explot.	13,5	23,7	(10,1)	-42,8%
Var. capital circulante	(71,6)	0,1	(71,7)	n.s.
Var. Existencias	(111,5)	(37,4)	(74,1)	n.s.
Valor neto contable vendido	65,3	111,2	(45,9)	-41,3%
Compra de suelo	(2,5)	(0,4)	(2,1)	n.s.
Capex y otros	(174,4)	(148,2)	(26,1)	17,6%
Otras var. capital circulante	40,0	37,5	2,5	6,6%
Flujo de caja operativo neto	(58,0)	23,8	(81,8)	n.s.
Flujo de caja de inversión	(14,7)	(6,1)	(8,6)	n.s.
Flujo de caja libre	(72,7)	17,7	(90,4)	n.s.
Flujo de caja de financiación	37,8	(49,9)	87,8	n.s.
Var. capital social / premium	(49,4)	1,1	(50,4)	n.s.
Var. financiación bancaria	90,7	(46,8)	137,5	n.s.
Var. pago diferido del suelo	0,5	0,5	(0,0)	-5,2%
Resultado financiero	(3,3)	(4,7)	1,4	-29,4%
Resultado alquiler	(0,6)	-	(0,6)	0,0%
Flujo de caja neto	(34,9)	(32,3)	(2,6)	8,0%
Var. caja no disponible	(5,7)	(5,8)	0,1	n.s.
Caja inicio del periodo	173,4	113,8	59,7	52,4%
Caja final del periodo	132,9	75,7	57,2	75,6%

c.€14M FLUJO DE CAJA OPERATIVO

CRECIMIENTO DEL CAPEX: **€174M€** vs **€148M** EN T2 2019

Variaciones flujo de caja (en €M)



BS | €1,500M DE ACTIVOS

Resumen de balance (en € m)

€M	H1 2020	FY 2019	Q2'20 vs FY'19	
Inmovilizado material	6,5	7,2	(0,7)	-9,7%
Derecho de uso de activos	2,8	3,3	(0,5)	-15,0%
Inversiones inmobiliarias	0,2	0,2	(0,0)	-2,8%
Otros activos no corrientes	2,0	2,3	(0,3)	-13,7%
Activos fiscales diferidos	25,5	25,5	-	0,0%
Activo no corriente	37,0	38,5	(1,5)	-3,9%
Existencias	1.322,2	1.210,7	111,5	9,2%
<i>Liquidación</i>	9,6	11,1	(1,4)	-12,8%
<i>Desarrollo</i>	1.312,6	1.199,6	113,0	9,4%
Otros activos corrientes	1,9	12,8	(10,8)	-85,0%
Deudores	31,6	33,6	(2,0)	-6,1%
Caja y equivalentes	132,9	173,4	(40,5)	-23,4%
<i>De los cuales no disp.</i>	37,8	43,5	(5,7)	-13,0%
Activo corriente	1.488,6	1.430,5	58,1	4,1%
Total activo	1.525,6	1.469,0	56,6	3,9%
Patrimonio neto	796,1	789,4	6,7	0,8%
Deuda bancaria	90,0	50,0	40,0	80,0%
Acreedores por arrendamientos finan.	2,2	2,2	0,1	4,0%
Provisiones	0,1	-	0,1	0,0%
Otros pasivos no corrientes	0,0	0,0	0,0	2,6%
Pasivo no corriente	92,3	52,2	40,2	77,0%
Deuda bancaria	291,7	315,7	(24,0)	-7,6%
Acreedores por arrendamientos finan.	0,7	1,3	(0,6)	-43,7%
Acreedores	203,4	196,8	6,6	3,3%
<i>Pago diferido de suelo</i>	38,2	37,7	0,5	1,3%
Otros pasivos corrientes	141,3	113,6	27,7	24,4%
Pasivo corriente	637,2	627,4	9,8	1,6%
Total pasivo y patrimonio neto	1.525,6	1.469,0	56,6	3,9%

€M	Q2 2020	FY 2019	Variación	
WC Ajustado	1.087,5	1.015,9	71,7	7%

€1.500M BALANCE

€1.300M INVENTARIO PROMOTOR

€1.100M STOCK PROMOCIÓN ACTIVO

€56M Finalizado, €848M WIP, €84M en pre-comercialización y €96M ya lanzados

€1.100M CIRCULANTE

RIVERSIDE HOMES – MADRID
Entregada 2019

APALANCAMIENTO CONSERVADOR: LTV DE 19%

Deuda neta (en € m)

€M	H1 2020	FY 2019	Q2'20 vs FY'19	
Deuda bruta	381,7	365,7	16,0	4,4%
Deuda bancaria (l/p)	90,0	50,0	40,0	80,0%
Financiación corporativa	90,0	50,0	40,0	80,0%
Deuda bancaria (c/p)	291,7	315,7	(24,0)	-7,6%
Préstamo promotor	239,7	169,6	70,1	41,3%
Suelo	111,1	110,9	0,3	0,2%
Capex	128,6	58,8	69,8	118,8%
Financiación de suelo	51,4	70,5	(19,2)	-27,2%
Financiación corporativa	-	74,3	(74,3)	-100,0%
Financiación IVA	0,1	0,0	0,1	n.s.
Intereses	0,6	1,2	(0,6)	-50,9%
Activos financieros corrientes	-	12,8	(12,8)	n.s
Caja y equivalentes	132,9	173,4	(40,5)	-23,4%
Deuda neta	248,8	179,5	69,3	38,6%

Deuda neta	248,8	179,5	69,3	38,6%
Ajustes	76,0	81,1	(5,2)	-6,4%
Pago diferido del suelo	38,2	37,7	0,5	1,3%
Caja no disponible	37,8	43,5	(5,7)	-13,0%
Deuda neta ajustada	324,8	260,7	64,1	24,6%

RATIO DE APALANCAMIENTO
CONSERVADOR

LTV DE **19%**

DEUDA NETA DE **€249M**

DEUDA NETA AJUSTADA DE **€325M**

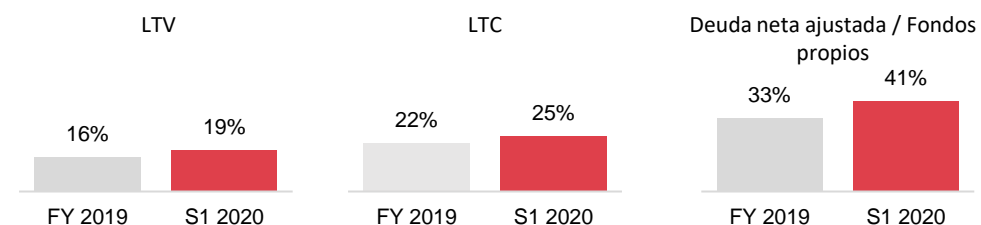
€40M NUEVO PRESTAMO
CORPORATIVO

FINANCIACIÓN CAPEX DE **€129M**



ALBORADA HOMES – S. ESTE

Ratios clave (%)





Neinor

H O M E S

El grupo residencial líder

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