

Neinor
H O M E S



RESULTADOS 1H22

JULIO 2022

EN LÍNEA PARA CUMPLIR LOS OBJETIVOS DE FY22



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. Esta [Publicación/ artículo/ sección] contiene información desarrollada por Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Dicha información y los datos incluidos en ella son propiedad de Sustainalytics y/o sus terceros proveedores (datos de terceros) y han sido proporcionados con fines informativos. No constituyen un respaldo a ningún producto o proyecto, ni una recomendación de inversión, y no se asegura que sea completa, actual, precisa o apropiada para ningún propósito particular. Su uso está sujeto a las condiciones disponibles en <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

ÍNDICE



Neinor
HOMES

2 EVOLUCIÓN
DEL NEGOCIO

3
EVOLUCIÓN
FINANCIERA

A APÉNDICE

1
RESULTADOS
1H22:
ASPECTOS
DESTACADOS

4
RESULTADOS
1H22:
CONCLUSIONES
PRINCIPALES




Neinor
HOMES

1

**RESULTADOS
1H22:
ASPECTOS
DESTACADOS**

BULEVAR

 Entrega: **1Q22**

 Unidades: **120**

 Región: **Centro**



RESULTADOS 1H22: ASPECTOS DESTACADOS

NAVEGANDO LA INCERTIDUMBRE MACROECONÓMICA CON UNA ESTRATEGIA ÚNICA Y UNOS SÓLIDOS FUNDAMENTALES RESIDENCIALES

1

SÓLIDOS RESULTADOS 1H con **1,178#** ENTREGAS, **€389mn** INGRESOS, **€60mn** EBITDA AJ., **€39mn** BENEF. NETO AJ.

- ▶ **ATRACTIVA REMUNERACIÓN AL ACCIONISTA** con **€120mn¹ (13% retorno)** YA DISTRIBUIDOS – entre los mayores retornos del inmobiliario Español y Europeo

2

EN CAMINO A CUMPLIR LOS OBJETIVOS FY22 con un progreso del **+40%** en **ENTREGAS Y EBITDA**

- ▶ **96%** del **LAS ENTREGAS DE FY22 PRE-VENDIDO** -> 6 meses por delante de la curva de ventas ▶ 100% de CFO's esperados en Sept.
- ▶ **EJECUCIÓN CONSTANTE DEL PLAN DE NEGOCIO** con **+1,900# LANZADAS²** y **+1,300# NUEVOS WIPs²** aportando visibilidad a 23-24

3

NEGOCIO PROMOTOR centrado en capturar **HPA (+6%)** para compensar **CCI (+10%)** y proteger márgenes.

- ▶ **971# PRE-VENTAS** (**6.7% TASA DE NETA DE ABSORCIÓN MENSUAL MEDIA³**) demuestran el mejor rendimiento del producto de Neinor
- ▶ **0# COMPRAS DE SUELO EN 2022** manteniendo una estrategia oportunista mientras se buscan acuerdos más eficientes en capital

4

PORTFOLIO DE ALQUILER con **3,645#** en camino, impulsando **+€40mn en rentas brutas**

- ▶ **HACIENDA** al **98% DE OCUPACIÓN²** y el portfolio Sardes al **97% DE OCUPACIÓN²**
- ▶ **FASE DE ENTREGA ACERCÁNDOSE** -> **c1,200# y +12 PROYECTOS** a ser entregados en los próximos **18 MESES**
- ▶ **BÚSQUEDA ACTIVA DE ESTRATEGIAS DE CRISTALIZACIÓN** para el negocio de alquiler



ACTIVIDAD PROMOTORA

c12,100#
BANCO
DE SUELO

0#
COMPRAS
DE SUELO

5,919#
ACTIVAS

3,985#
WIP & FP

2,636# (€707mn)
LIBRO DE PRE-VENTAS

1,178#
ENTREGAS

6%
HPA¹

971#
PRE-VENTAS BRUTAS²



PLATAFORMA DE ALQUILER

c3,500#
BANCO
DE SUELO

1,125#
HMB³

2,944#
PORTFOLIO DE
ALQUILER⁴

542#
OPERATIVAS

97%
OCUPACIÓN⁵

27%
TASA DE ESFUERZO

€4.8mn
GRI
ANUALIZADO^{5,6}

16%
INCREMENTO
DE RENTAS⁷



DATOS FINANCIEROS

- ▶ **€389mn** INGRESOS TOTALES
- ▶ **€60mn⁸** EBITDA AJ.
- ▶ **€39mn⁸** BENEFICIO NETO AJ.
- ▶ **11%** ROE
- ▶ **€326mn** DEUDA NETA AJ. (19% LTV)
- ▶ **€300mn** CAJA
- ▶ **€1,735mn⁹** GAV
- ▶ **€1,278mn** NAV (€17.17/ACC)

1. Aplicado a las unidades pendientes de comercialización. 2. 830# pre-ventas netas. 3. Equivalente a la participación del 25% en Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) - 4,500#. 4. A fecha de la presentación 5. Portfolio estabilizado a fecha de la presentación 6. Excluyendo incentivos. 7. 11%incluyendo Cataluña donde las rentas están reguladas. 8. Ajustado por gastos no recurrentes. 9. Incluye la participación de Neinor en HMB.



Neinor
HOMES

2

**EVOLUCIÓN
DEL NEGOCIO**

ALMENARA HOMES



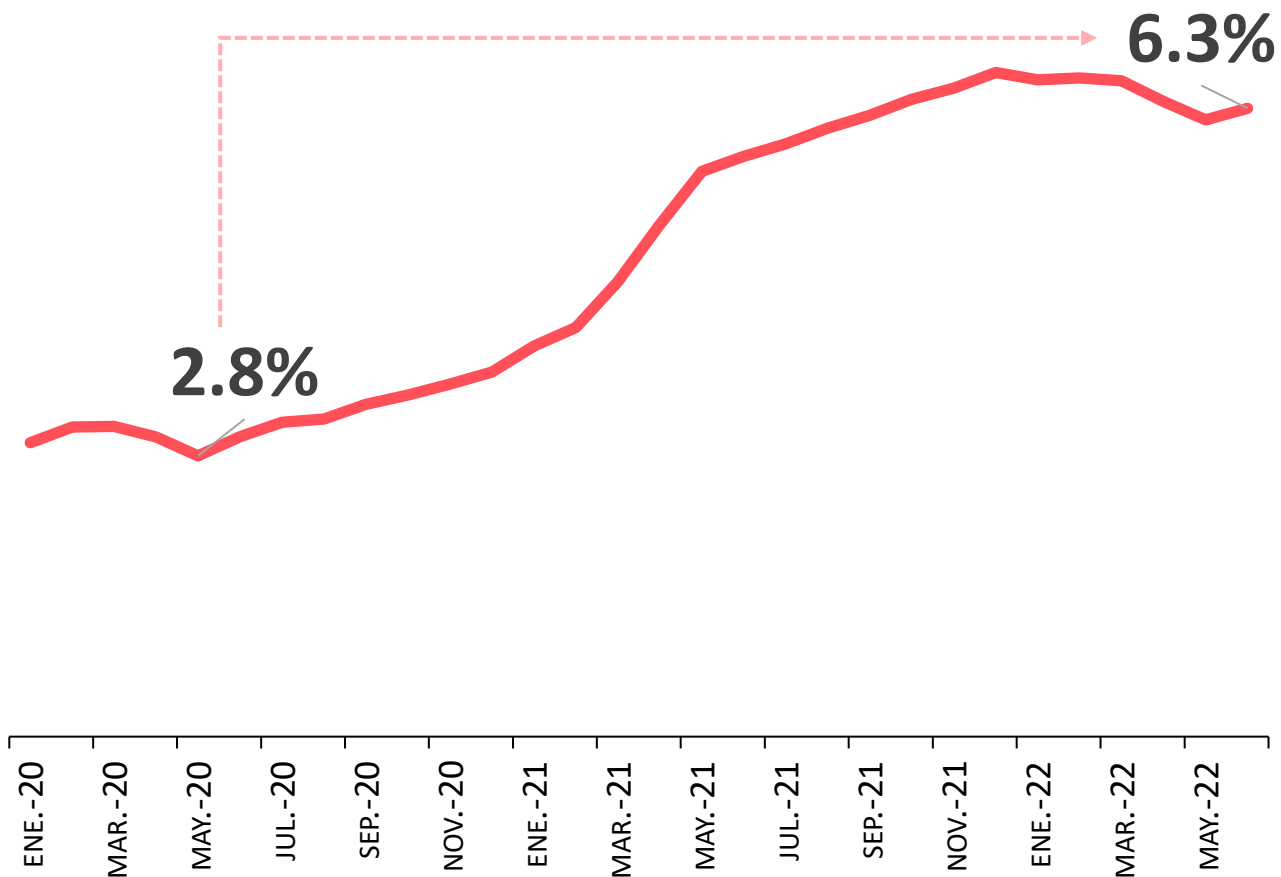
Entrega: **1Q22**



Unidades: **117**



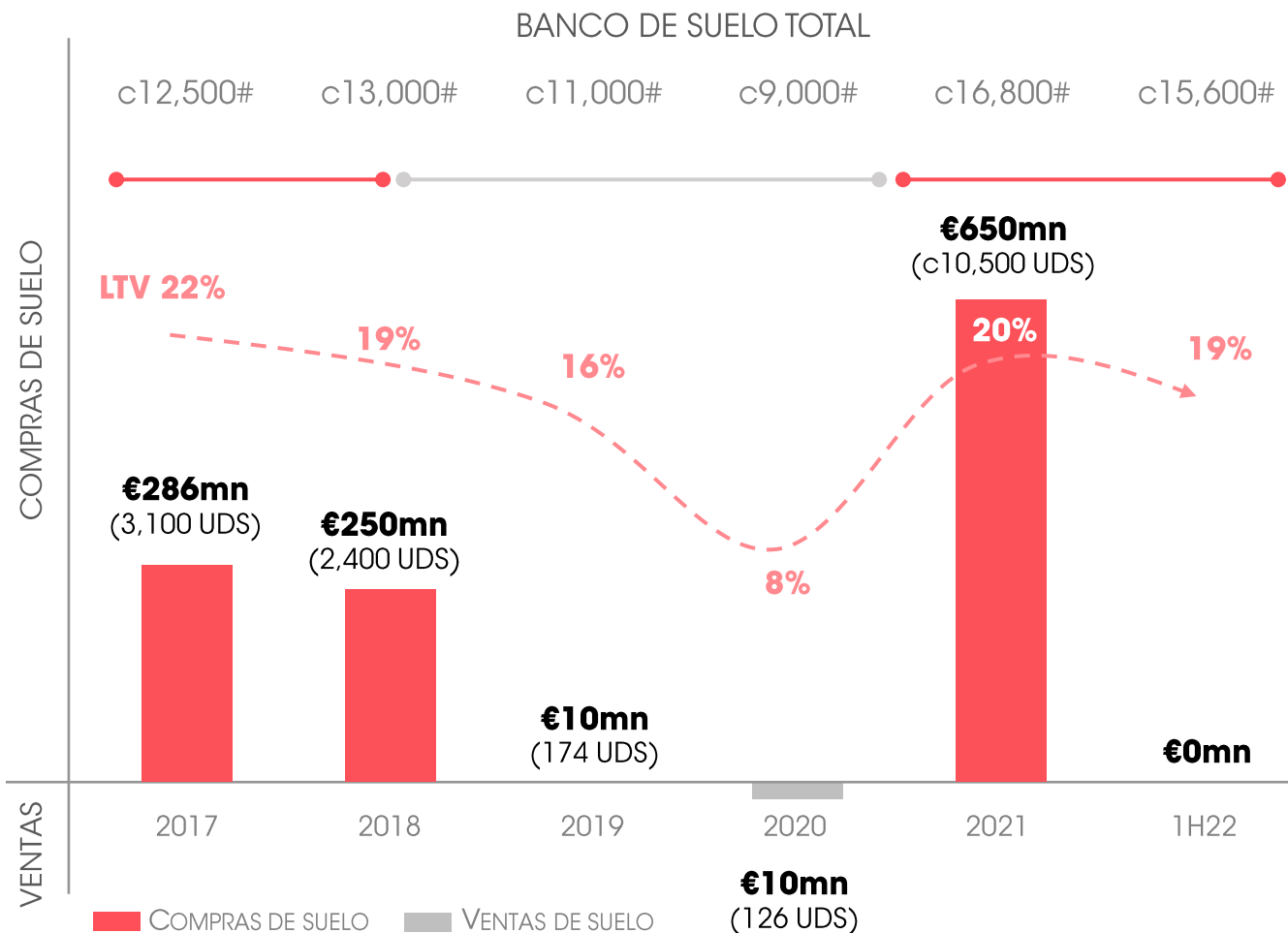
Región: **Sudeste**

TASA NETA DE ABSORCIÓN MENSUAL¹ (%)

Actividad comercial

- ▶ **Libro de pre-ventas:** 96% y 51% del objetivo de entregas FY22-23 ya pre-vendido
- ▶ **Estrategia comercial:** Acelerar HPA (6%) para proteger márgenes contra la inflación de costes (10%)
- ▶ **Tasa neta de absorción:** Se mantiene sólida, a pesar de las subidas de precio – 6.7% en 2Q22 vs 6.2% en 1Q22
- ▶ **Leads:** Significativamente por encima de los niveles de 2019 y una mayor conversión de leads a visitas
- ▶ **Regiones:** Málaga y Corredor del Henares han sido las mejores zonas durante 2022

ESTRATEGIA DE INVERSIÓN ALTAMENTE DISCIPLINADA



Compras de suelo

- ▶ **Banco de suelo:** En propiedad de uno de los mayores bancos de suelo desde la IPO, con un valor de €1.7bn de GAV
- ▶ **Compras de suelo:** Paradas las compras durante 1H22 ya que se esperan mejores oportunidades en 2H22 y 2023
- ▶ **Endeudamiento:** Amplio margen de maniobra para buscar oportunidades fuera de mercado y transacciones oportunistas
- ▶ **Asignación de fondos:** Capacidad demostrada para leer el ciclo de inversión, impulsada por una estrategia eficiente en capital y un enfoque equilibrado entre banco de suelo actual, nuevas inversiones, apalancamiento y remuneración al accionista

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO: PLATAFORMA DE ALQUILER

CRECIENDO HACIA c4,600#, c€48MN EN RENTAS Y UN GAV POTENCIAL DE c€1BN

Total: 3,645#¹

GRI: +€40mn³

Operativas: 542# (15%)

WIP¹: 1,669# (46%)

Lanzadas^{1,2}: 1,434# (39%)

CENTRE: 1,605#

Operativas: 153#

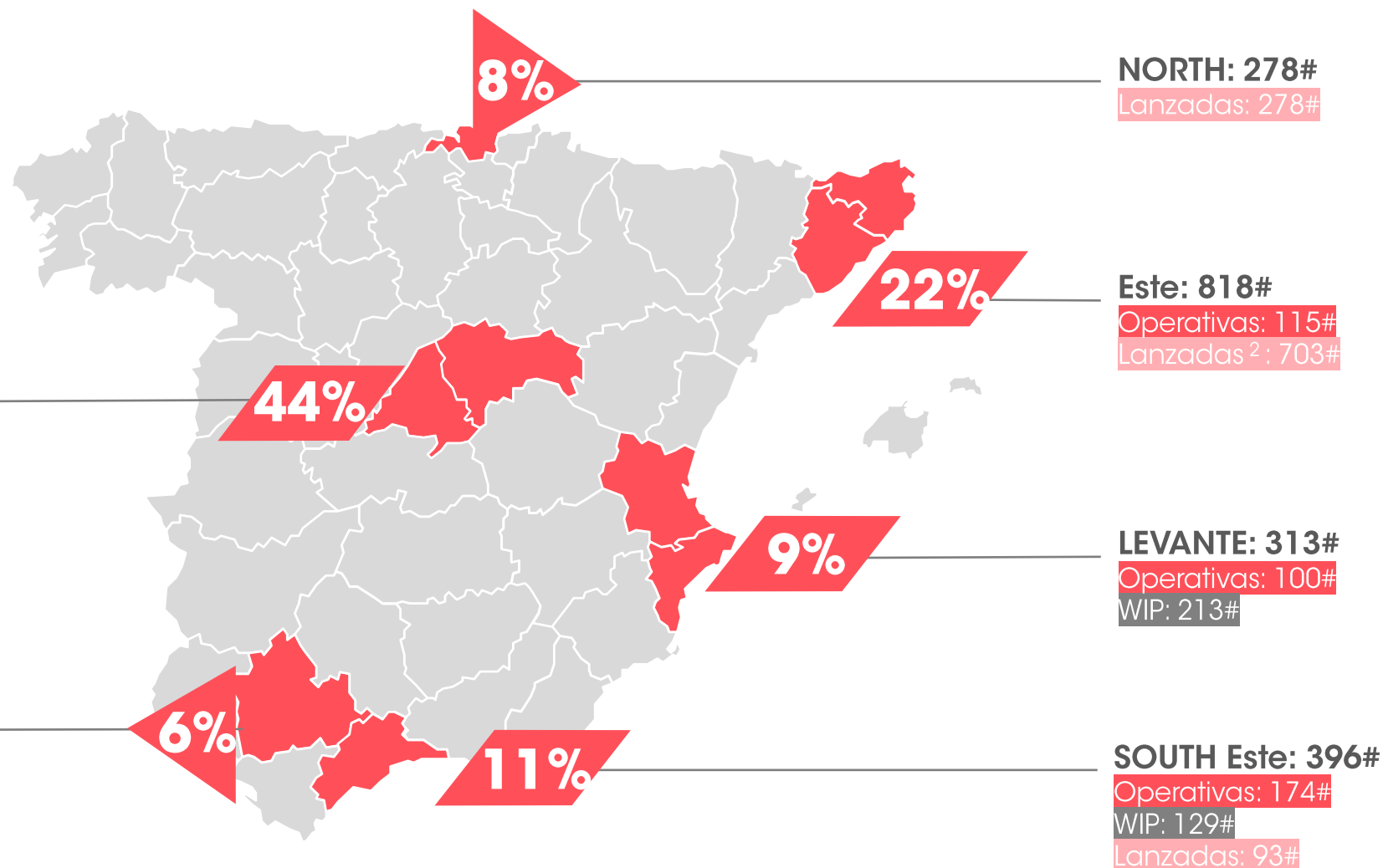
WIP: 845#

Lanzadas: 607#

Sudoeste: 235#

WIP: 204#

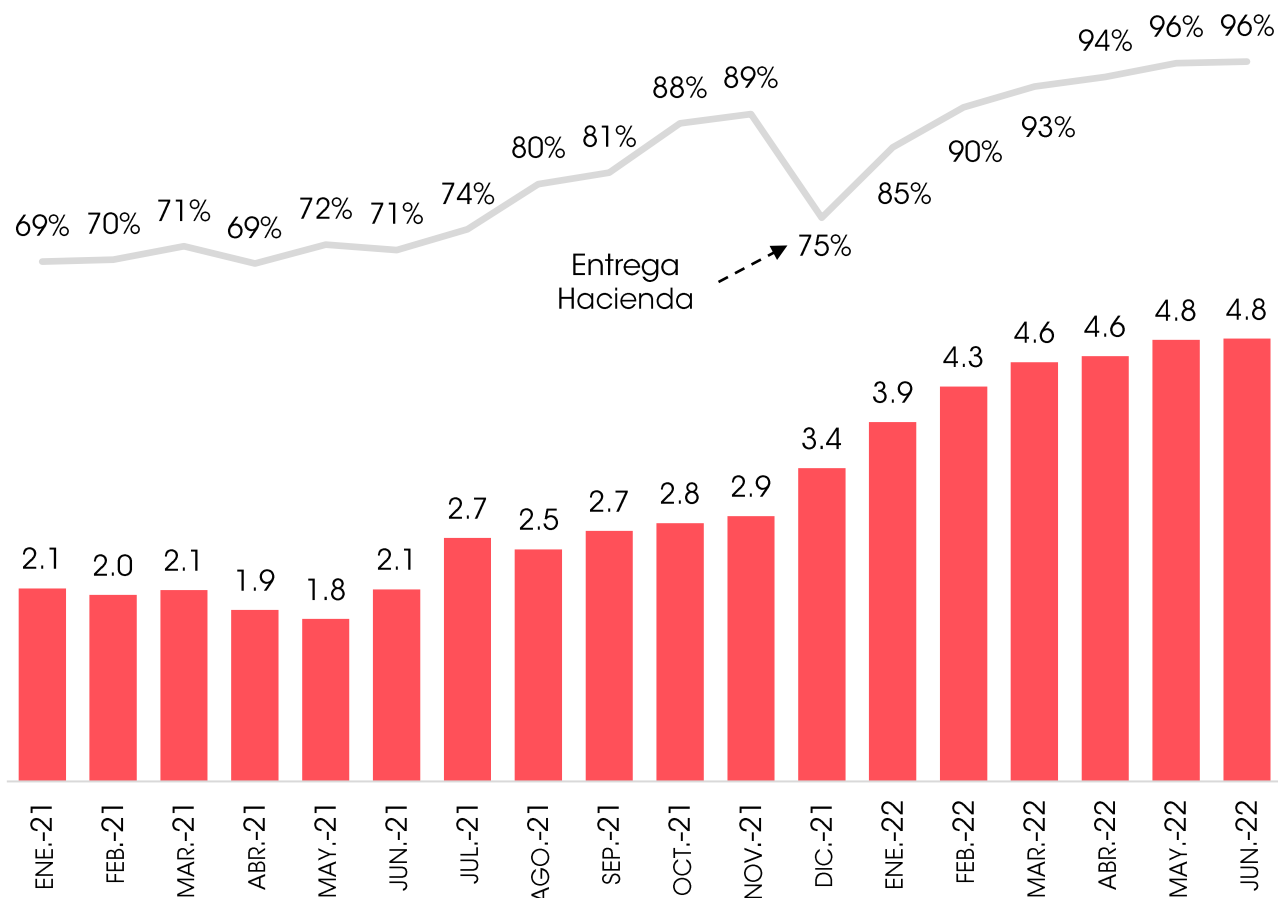
Lanzadas: 31#



EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO: PLATAFORMA DE ALQUILER

CRECIENDO HACIA c4,600#, c€48MN EN RENTAS Y UN GAV POTENCIAL DE c€1BN

EVOLUCIÓN DE RENTAS ANUALIZADAS¹ Y OCUPACIÓN



Actividad de alquiler

- ▶ **Portfolio Sardes:** Ocupación al 97%² (+26pp a/a) – por encima de los niveles pre-covid. c7,000 m² alquilados³ en 2022 con unos incrementos de rentas del 16%⁴
- ▶ **Hacienda Homes:** Al 98% de ocupación 7 después meses de su entrega, por encima de las expectativas del plan de negocio (>6% Yield on Cost)
- ▶ **Sky Homes** entrega (213#) programada para 4Q22 – fuerte actividad de pre-comercialización con +200# leads registrados por Renta Garantizada



Neinor
HOMES

3

**EVOLUCIÓN
FINANCIERA**

CAÑAVERAL HOMES



Entrega: **1Q22**



Unidades: **207**



Región: **Centro**

(€mn)	1H21	2H21	1H22	LTM	a/a (%)
Ingresos totales	326.6	589.4	389.4	978.9	19%
Beneficio bruto	90.8	153.8	98.6	252.4	8%
Margen (%)	27.8%	26.1%	25.3%	25.8%	-2.5 pp
EBITDA aj.	58.3	83.3	60.3	143.6	+3%
Margen (%)	17.8%	14.1%	15.5%	15.2%	-2.4 pp
Beneficio neto¹	48.3	61.1	39.3	100.4	-19%
Patrimonio neto	874.7	934.1	913.4	-	4%
EPS ^{1,2} (€/sh)	0.57	0.76	0.49	1.25	-14%
ROE ^{1,3} (%)	10%	14%	11%	11%	+1 pp
Deuda neta aj.	491.0	377.0	326.0	-	-34%
DN/EBITDA ³ (x.x)	3.0	2.4	2.2	2.2	-26%
LTV (%)	22%	20%	19%	-	-3.7 pp
GAV	2,185	1,907	1,735	-	-21%
NAV	1,417	1,366	1,278	-	-10%

Datos financieros

- ▶ **Ingresos:** Generados €389mn (+19% a/a) debido a mayores ingresos promotores (+21% a/a) y menores "Otros ingresos" (-32% a/a) - contrato con Kutxabank terminado en 1H22
- ▶ **EBITDA:** A pesar de la pérdida del contrato de Servicing, los ingresos promotores han impulsado el crecimiento de 3% a/a hasta los €60mn. Reiterado el objetivo de €140-160mn de EBITDA ya que se entregará el 60% de las entregas (2,500-3,000#⁴) en 2H22
- ▶ **Beneficio neto aj.:** €39mn de beneficio neto, debido al margen promotor de las entregas de alquiler registradas en 1H21 (€11.6mn) - excluyendo este efecto, el beneficio neto estaría plano a/a
- ▶ **Deuda neta aj.:** Rápido desapalancamiento tras la fusión con Quabit con una reducción del -34% a/a desde 1H21 (reducción de €165mn).

(€mn)	1H21	2H21	1H22	LTM	a/a (%)
Promoción					
Entregas (#) ¹	891	1,843	1,178	3,021	32%
ASP (€/#)	350	312	321	315	-8%
Ingresos promoc.²	311.9	575.0	378.0	953.0	21%
Otros ingresos ³	13.7	13.1	9.4	22.5	-32%
Ingresos totales	325.6	588.1	387.4	975.5	19%
Beneficio bruto	89.9	152.5	98.6	251.1	10%
Margen (%)	27.6%	25.9%	25.4%	25.7%	-2.2 pp
Benef. Contrib.	72.5	104.6	76.2	180.7	5%
Margen (%)	22.3%	17.8%	19.7%	18.5%	-2.6 pp
Alquiler					
Ocupación (%)	70%	86%	90%	88%	+19.8 pp
Alquiler mens. med.(€)	593	694	713	-	20%
GRI	1.0	1.4	2.1	3.5	110%
Incentivos	0.0	-0.1	0.0	-0.1	N.M.
Gastos de prop.	-0.7	-0.7	-0.7	-1.4	6%
NRI	0.3	0.6	1.4	2.0	368%
Margen (%)	30%	44%	68%	59%	+37 pp



Resultados por segmento

Negocio promotor

- ▶ **Ingresos:** €378mn con 1,178# notarizadas (+32% a/a) a un ASP de €321k/# (-8% a/a) debido al tipo de producto
- ▶ **Beneficio bruto:** Menores márgenes a/a (-2.2pp) debido a una reducción del 32% a/a en otros ingresos

Negocio de alquiler

- ▶ **Ocupación media:** Incrementa +20pp a/a al 90% debido a una mayor ocupación en Sardes y Hacienda
- ▶ **GRI:** Incrementa 110% a/a a €2.1mn debido al potencial de revisión de precios de Sardes y la entrega de Hacienda
- ▶ **NRI:** Se espera que incremente a niveles optimizados debido a: i) mayor ocupación; ii) integración del portfolio de Sardes en Renta Garantizada





Neinor
HOMES


4

**RESULTADOS
1H22:
CONCLUSIONES
PRINCIPALES**

RIBERA HOMES

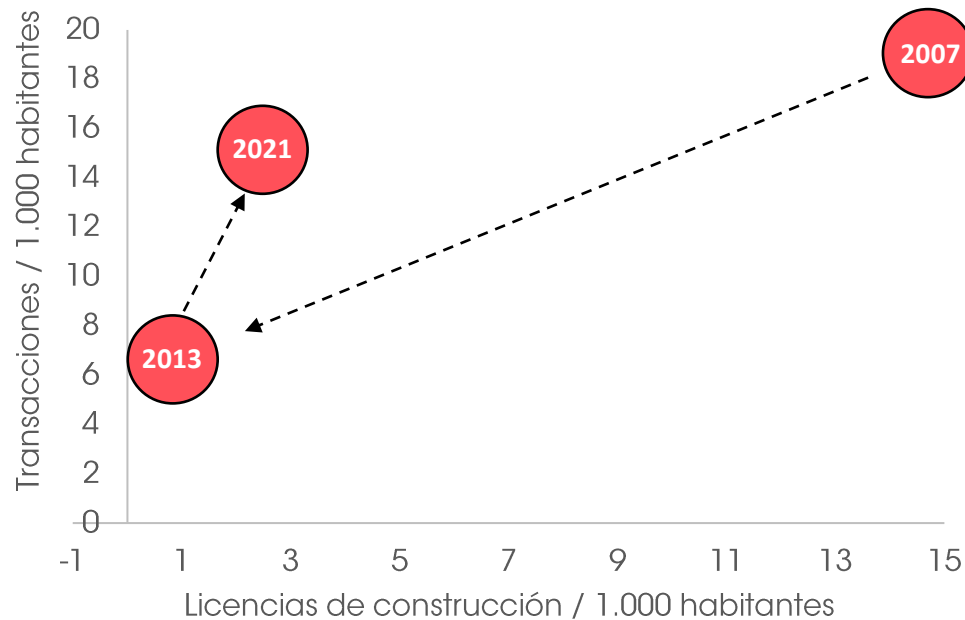
 Entrega: **4Q21**

 Unidades: **122**

 Región: **Norte**

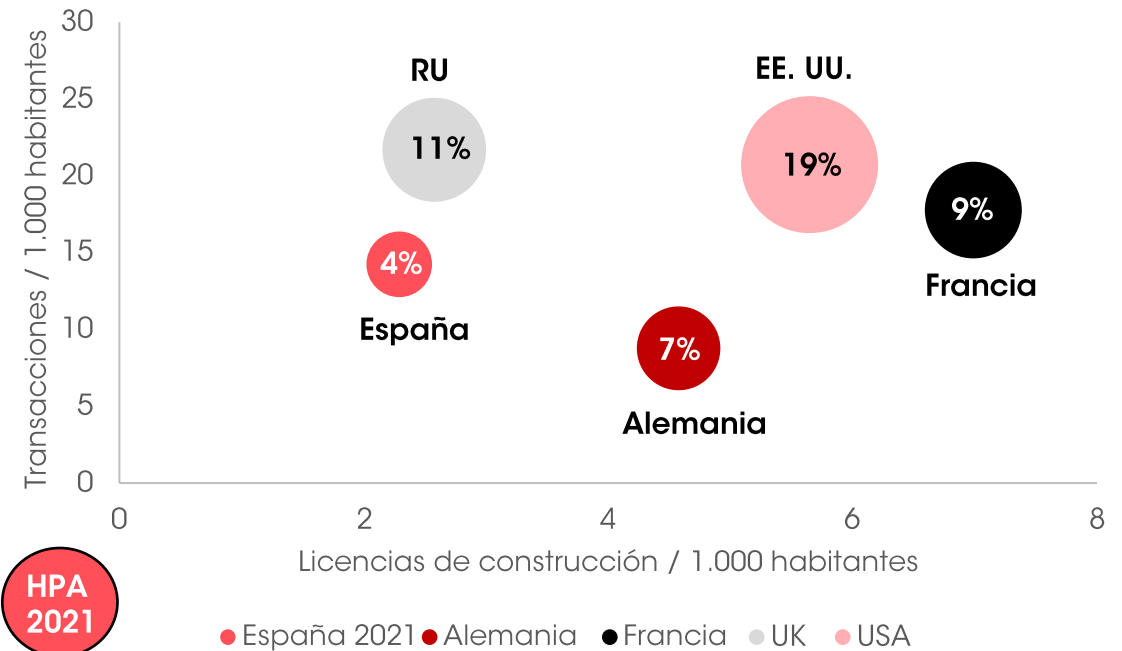
En 2007, en España se construían 15# por cada 1.000 habitantes vs. las 2# de la actualidad (-90%)...

DEMANDA DE VIVIENDA VS. OFERTA - ESPAÑA



... y hoy en día es uno de los mercados con los niveles más bajos de oferta per capita.

COMPARATIVA INTERNACIONAL DE LA DEMANDA DE VIVIENDA VS. OFERTA

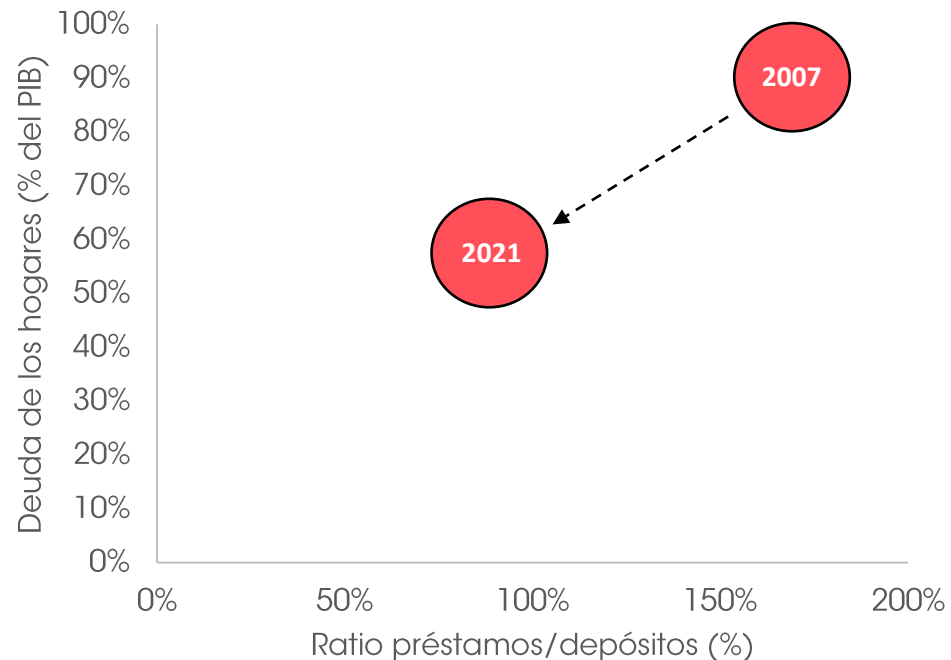


RESULTADOS 1H22: CONCLUSIONES PRINCIPALES

...Y DEL ENDEUDAMIENTO EXCESIVO AL DÉFICIT DE APALANCAMIENTO, **TANTO LOS HOGARES COMO LOS BANCOS ESTÁN AHORA EN UNA POSICIÓN MUCHO MÁS FUERTE**

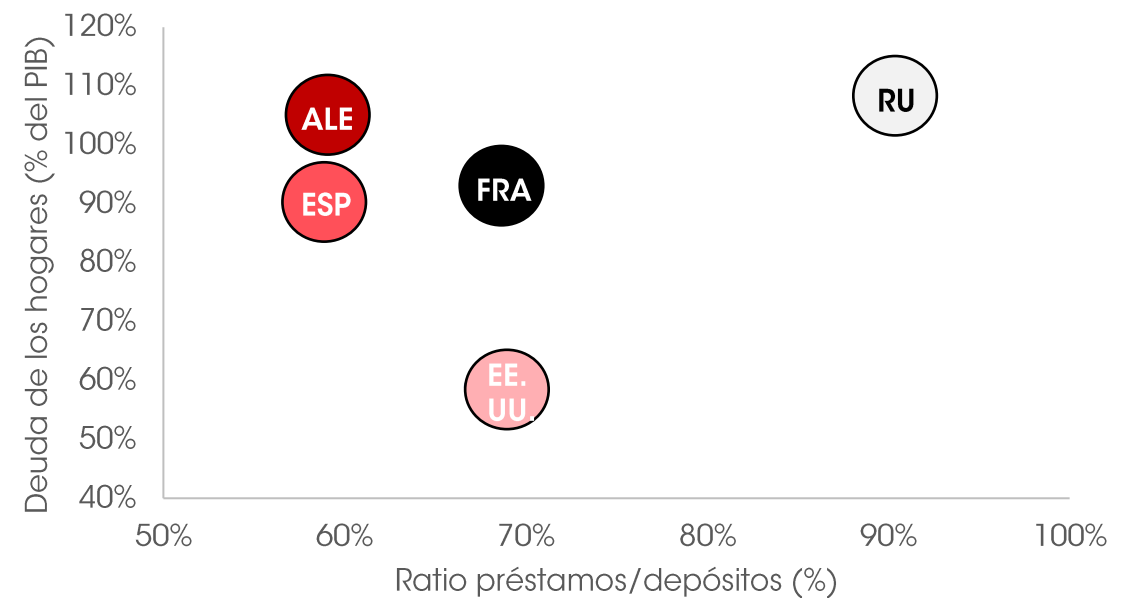
La ratio préstamos/depósitos se ha reducido a la mitad desde 2007 (88% en 2021 vs. 167%), mientras que los hogares han fortalecido su balance en 23pp

DEUDA DE LOS HOGARES ESPAÑOLES VS. RATIO PRÉSTAMOS/DEPÓSITOS



En la actualidad, los bancos y hogares españoles tienen una de las hojas de balance más sólidas de los países desarrollados

DEUDA DE LOS HOGARES VS. RATIO PRÉSTAMOS/DEPÓSITOS - COMPARATIVA INTERNACIONAL

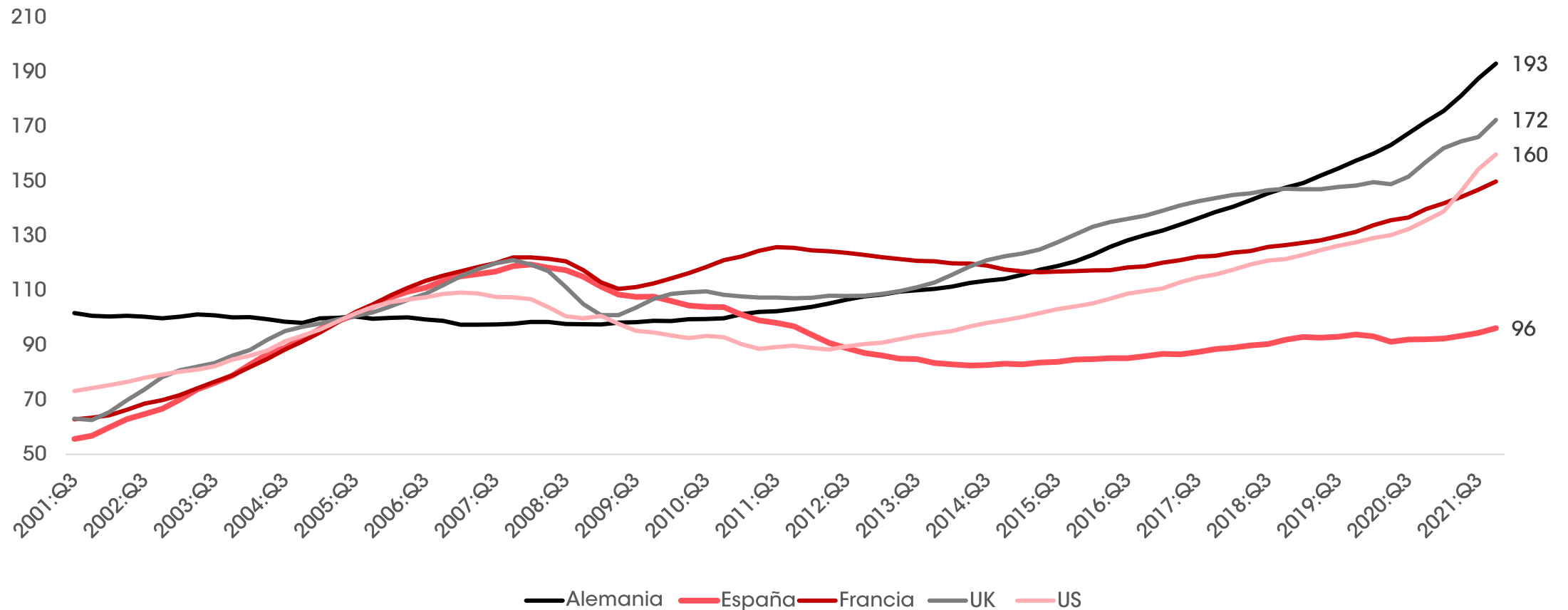


RESULTADOS 1H22: CONCLUSIONES PRINCIPALES

EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALEMANIA CASI SE HA DUPLICADO DESDE 2007... **MIENTRAS QUE EN ESPAÑA SIGUE POR DEBAJO**

Las restrictivas políticas de préstamo de los bancos españoles (70% LTV después de impuestos) han mantenido "bajo control" el precio de la vivienda y empujado a los compradores con poco capital hacia el mercado de alquiler.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (2005=100)



Fuentes: Dallas Fed.

RESULTADOS 1H22: CONCLUSIONES PRINCIPALES

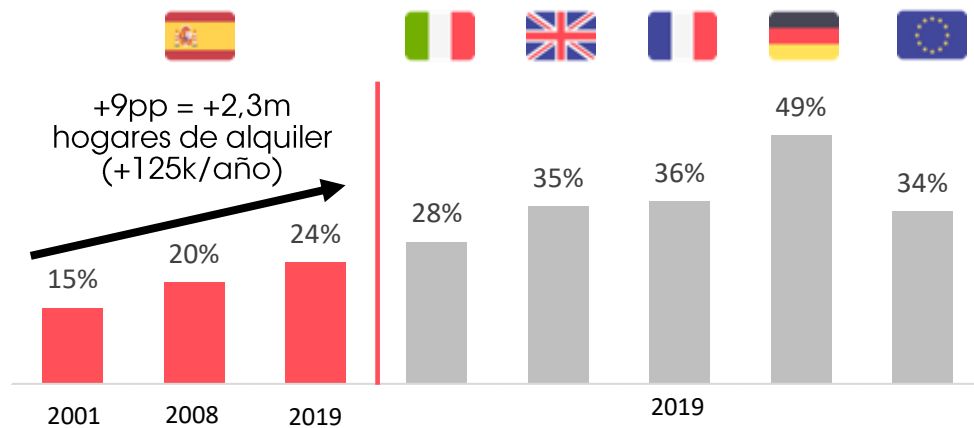
ESPAÑA NECESITARÁ 1 MN DE VIVIENDAS DE ALQUILER EN LA PRÓXIMA DÉCADA, **UNA GRANDÍSIMA OPORTUNIDAD PARA PROMOTORES**

BTR y PRS es una clase emergente de activos en España y los inversores institucionales extranjeros están entrando en el sector para aprovechar la oportunidad.

DINERO INSTITUCIONAL ESENCIAL CON PRESENCIA EN EL MERCADO ESPAÑOL

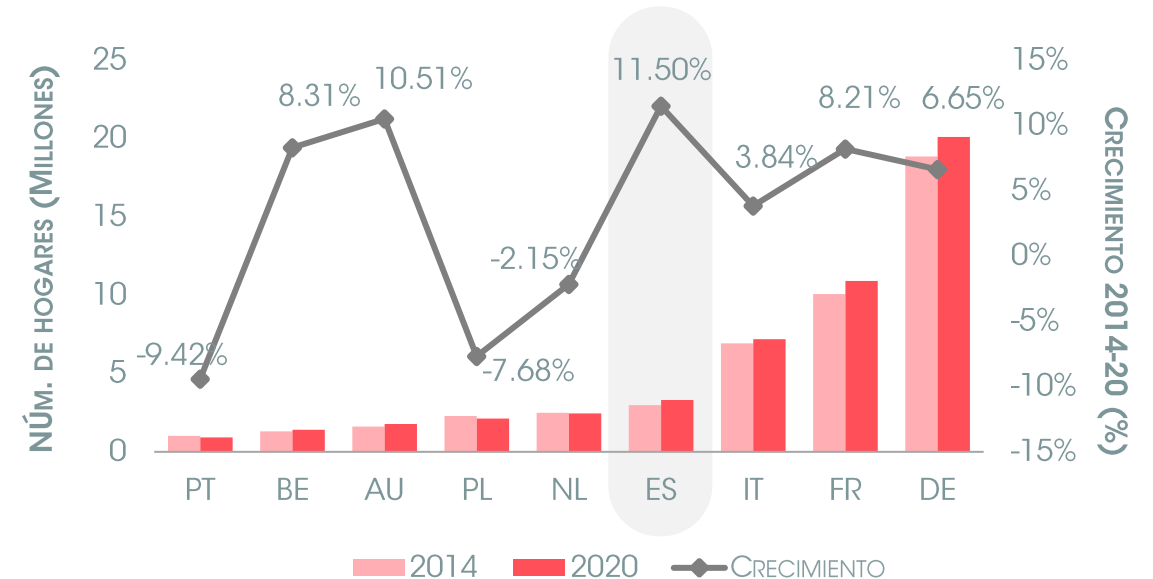


CUOTA DEL MERCADO DE ALQUILER POR PAÍS



En los últimos 5 años, España ha sido el país que informó el mayor crecimiento de la demanda de viviendas de alquiler

CRECIMIENTO NETO DE HOGARES EN EL MERCADO EUROPEO DEL ALQUILER 2014 vs. 2020



RESULTADOS 1H22: CONCLUSIONES PRINCIPALES

NAVEGANDO LA INCERTIDUMBRE MACRO CON UNA ESTRATEGIA ÚNICA Y UNOS SÓLIDOS FUNDAMENTALES RESIDENCIALES

1

LOS FUNDAMENTALES RESI nunca han sido **MEJORES**, y España se considera un **"SAFE HEAVEN"** mundial

- ▶ Mercado **CON BAJA OFERTA, BAJO APALANCAMIENTO** de los hogares, bancos, promotores y **PRECIOS DE HOGAR RAZONABLES**
- ▶ **EL ALQUILER** es un **ACTIVO EMERGENTE** y el mercado español es uno de los que **MÁS CRECEN** en Europa (**solo 24% cuota de mercado**)

2

REITERADO EL OBJETIVO de **2,500-3,000#¹ ENTREGAS (SIN RIESGO DE CRECIMIENTO)** y **€140-160mn² EBITDA**

- ▶ **CLIENTES PRIME** con las **MEJORES TASAS DE ESFUERZO** en el mercado español (**c20% y ~5x precio del hogar / ingresos**)
- ▶ **MIX** de entregas **CAMBIARÁ A ALQUILER** en 2023 y 2024, que ofrece **DIVERSIFICACIÓN** y que se ajusta naturalmente al ciclo
- ▶ **6% HPA** para **COMPENSAR** el **10% CCI** y un **CONTROL DE COSTES DE ESTRUCTURA** para proteger márgenes y el valor de los accionistas
- ▶ **+9,000# ACTIVAS** y **+5,600# EN CONSTRUCCIÓN** aportan **UNA EXCELENTE VISIBILIDAD DE INGRESOS** para 2022-23-24

3

UN SÓLIDO BALANCE con **UN LTV CONSERVADOR (19%)** y **SIN RIESGO DE REFINANCIACIÓN** hasta 2026

- ▶ **PARADA LA COMPRA DE SUELO DURANTE 1H22** al estar esperando mejores oportunidades durante 2H22 y 2023
- ▶ **ACELERADA REMUNERACIÓN AL ACCIONISTA DISTRIBUYENDO €120mn** hasta julio, manteniendo una **SÓLIDA POSICIÓN DE CAJA (~€250mn)**

4

PORTFOLIO DE ALQUILER CON 3,645# en camino que ofrecen **+€40mn DE RENTAS ESTABILIZADAS**




- ▶ Portfollio de Neinor **TOTALMENTE LANZADO** y **ACERCÁNDOSE RÁPIDAMENTE** a la fase de entrega - **c1,200# hasta DIC. 23**
- ▶ Continuando el análisis de diferentes estrategias para **CRISTALIZAR EL NEGOCIO DE ALQUILER** cuyo valor (**+€5/acc**) está pasando inadvertido



Neinor
HOMES

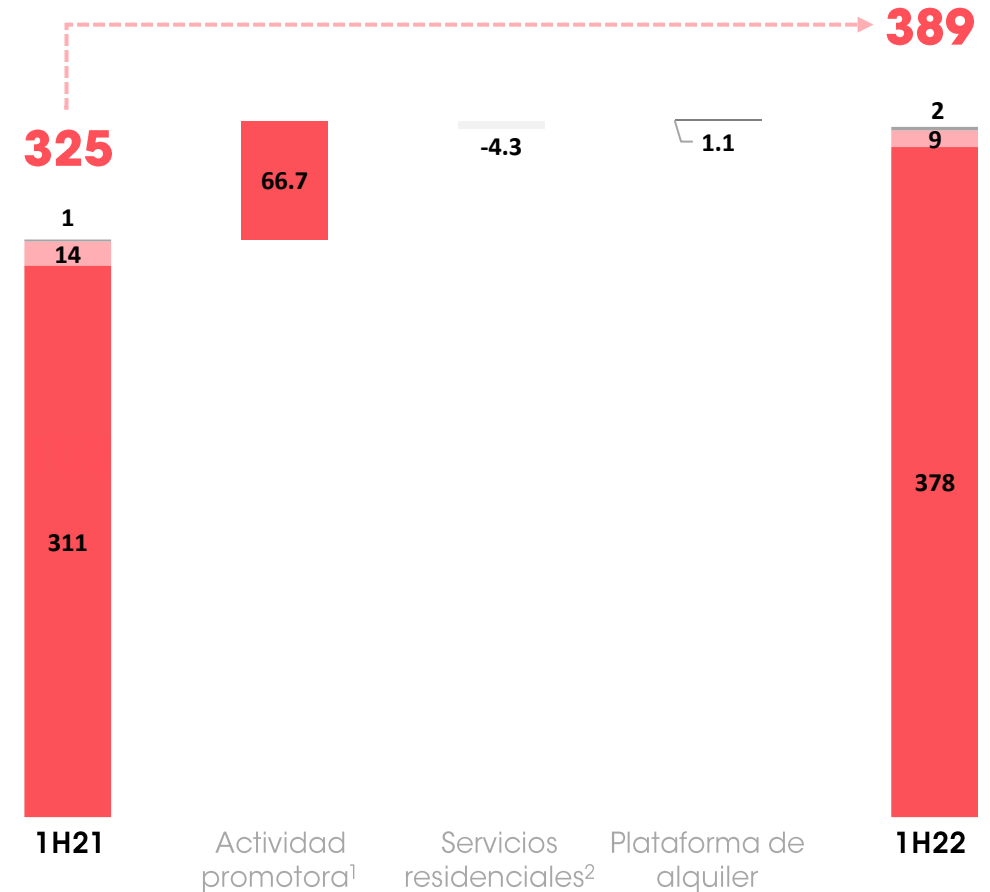
A APÉNDICE

AMARA HOMES

-  Entrega: **1Q22**
-  Unidades: **316**
-  Región: **Centro**

(€mn, salvo porcentajes)	1H21	2H21	1H22	Var. (%)
Ingresos	326.6	589.4	389.4	19%
Beneficio bruto	90.8	153.8	98.6	8%
Margen bruto (%)	27.8%	26.1%	25.3%	-2.5 pp
Gastos operativos	-18.7	-48.3	-22.4	20%
Gastos generales	-13.9	-22.2	-15.9	14%
EBITDA Ajustado	58.3	83.3	60.3	3%
Margen (%)	18%	14%	15%	-2.4 pp
Margen promotor BTR	11.6	5.0	0.0	-100%
EBITDA	69.9	88.3	60.3	-14%
Margen (%)	21.4%	15.0%	15.5%	-5.9 pp
Gastos no recurrentes	-4.9	-3.6	-2.7	-45%
EBITDA inc. no recur.	65.0	84.6	57.6	-11%
D&A y otros	-2.7	-5.1	1.4	N.M.
EBIT	62.2	79.6	59.0	-5%
Resultado financiero	-5.6	-13.1	-11.2	100%
EBT	56.6	66.5	47.7	-16%
Impuestos	-12.0	-8.3	-10.5	-12%
Beneficio neto	44.6	58.2	37.3	-17%
Beneficio neto ajustado	48.3	61.1	39.3	-19%

VARIACIÓN DE INGRESOS 1H22

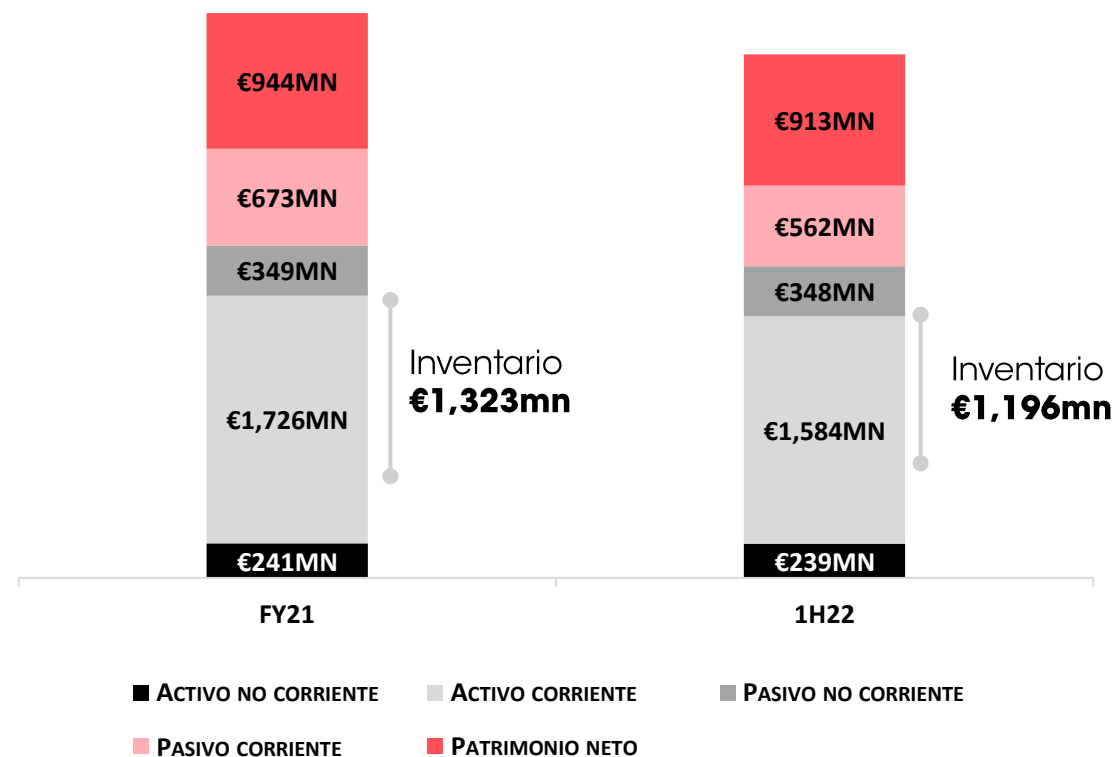


1. Actividad promotora incluye Legacy y otros ingresos 2. Servicios residenciales incluye Servicing y Renta Garantziada 3. Incluye cambios en valor razonable de inversiones

(€mn, salvo porcentajes)	FY21	1H22	Var. (%)
Inversiones inmobiliarias	105.6	106.5	1%
Otros activos no corrientes	36.7	38.1	4%
Activos fiscales diferidos	98.3	94.7	-4%
Activo no corriente	240.7	239.4	-1%
Existencias	1,322.7	1,195.5	-10%
Otros activos corrientes	93.7	88.6	-5%
Caja y equivalentes	309.6	299.9	-3%
Activo corriente	1,726.0	1,584.1	-8%
Total activo	1,966.7	1,823.5	-7%
Patrimonio neto	944.5	913.4	-3%
Deuda bancaria	44.8	43.3	-3%
Otros pasivos no corrientes	304.1	305.1	0%
Pasivo no corriente	348.9	348.4	0%
Deuda bancaria	213.9	168.1	-21%
Acreedores	348.4	293.9	-16%
Otros pasivos Corrientes	111.0	99.6	-10%
Pasivo corriente	673.3	561.6	-17%
Total pasivo y patrimonio neto	1,022.2	910.0	-11%
Acciones en circulación (mn)	80.0	80.0	0%
Acciones propias (mn)	3.6	5.6	54%

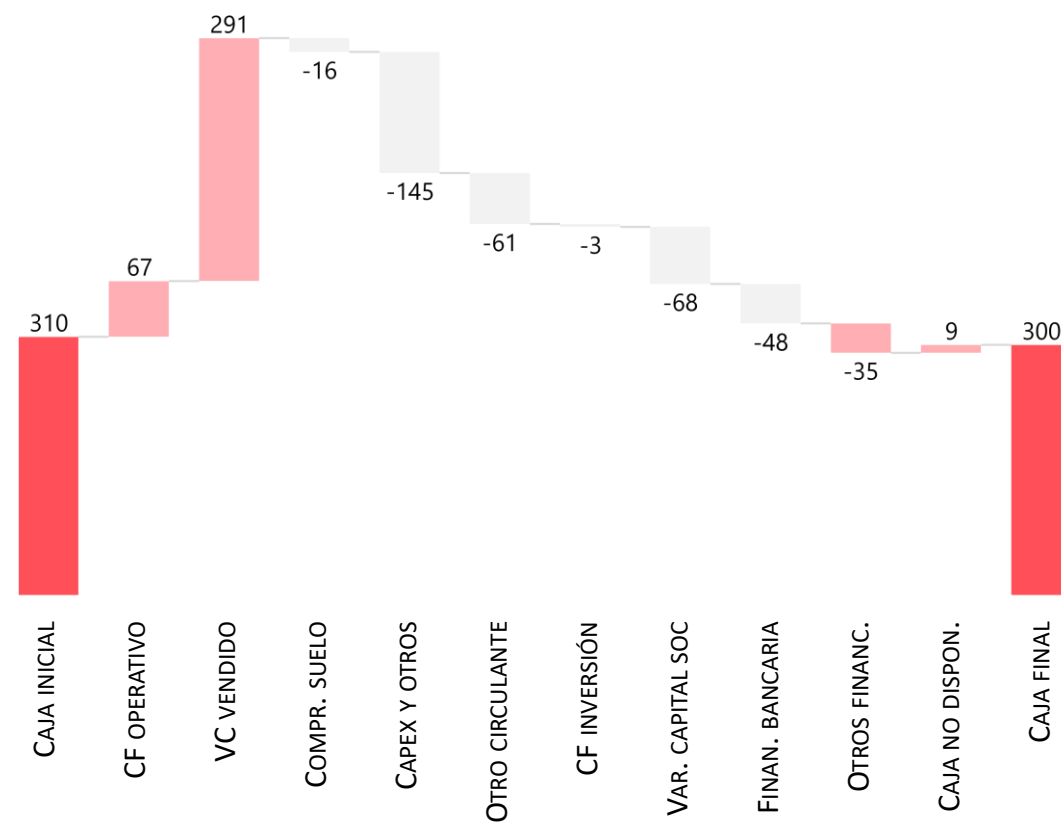
CAMBIOS EN BALANCE

€1,967mn → €1,823mn



(€mn, salvo porcentajes)	1H21	1H22	Var. (%)
EBT	56.6	47.7	-16%
Ajustes	0.6	19.0	N.M.
Flujo de caja activ. explot.	57.2	66.7	17%
Var. capital circulante	-50.7	68.2	N.M.
Var. existencias	-13.0	129.5	N.M.
Valor neto contable vendido	235.7	290.9	23%
Compras de suelo	-124.5	-16.2	-87%
Capex y otros	-124.3	-145.2	17%
Otras var. capital circulante	-37.6	-61.3	63%
Flujo de caja operativo neto	6.6	134.9	N.M.
Flujo de caja de inversión	-52.1	-3.2	-94%
Flujo de caja de financiación	64.4	-150.9	N.M.
Var. Capital social / premium	-48.8	-68.4	40%
Var. financiación bancaria y otros	69.1	-47.5	N.M.
Variación financiación de suelo	39.3	-23.2	N.M.
Resultado financiero	5.6	-11.2	N.M.
Resultado alquiler y otros	-0.8	-0.6	-25%
Flujo de caja neto	18.9	-19.2	N.M.

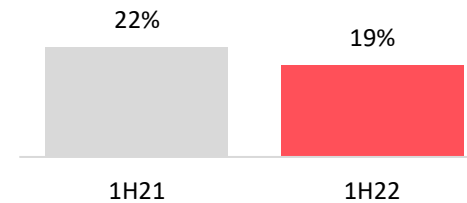
VARIACIÓN DE FLUJOS DE CAJA



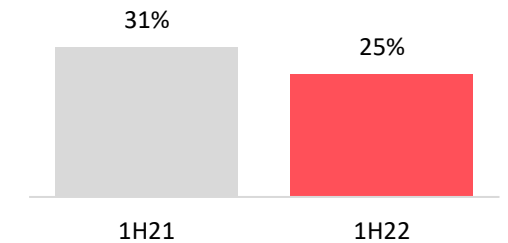
APÉNDICE POSICIÓN DE DEUDA NETA

(€mn, salvo porcentajes)	FY21	1H22	Var. (%)
Deuda Bruta	558.6	511.6	-8%
Pasivo no corriente	342.5	341.0	0%
Financiación bancaria (l/p)	44.8	43.3	-3%
Financiación corporativa	0.0	0.0	-21%
Deuda Inmobiliaria	44.8	43.3	-3%
Pasivos financieros	297.7	297.6	0%
Pasivo corriente	216.2	170.7	-21%
Préstamo promotor	157.1	120.0	-24%
Suelo	34.3	17.8	-48%
Capex	122.8	102.2	-17%
Financiación de suelo	52.1	45.6	-12%
Financiación corporativa y otros	7.0	5.1	-27%
Caja y equivalentes	309.6	299.9	-3%
Deuda neta	249.0	211.7	-15%
Ajustes	128.0	114.3	-11%
Pago diferido del suelo	88.1	64.9	-26%
Caja no disponible	40.0	49.4	24%
Deuda neta ajustada	377.0	326.0	-14%

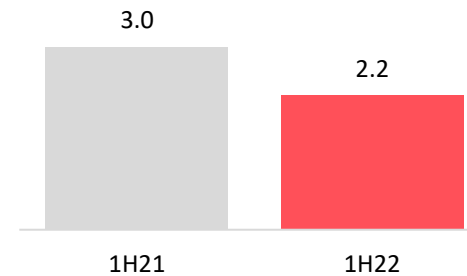
LTV (%)



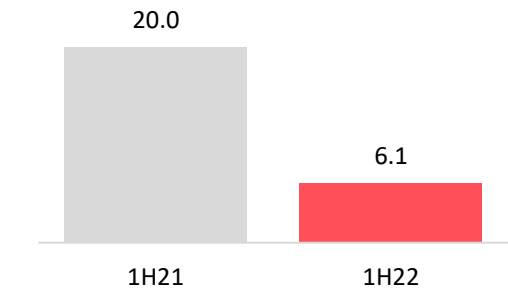
LTC (%)¹



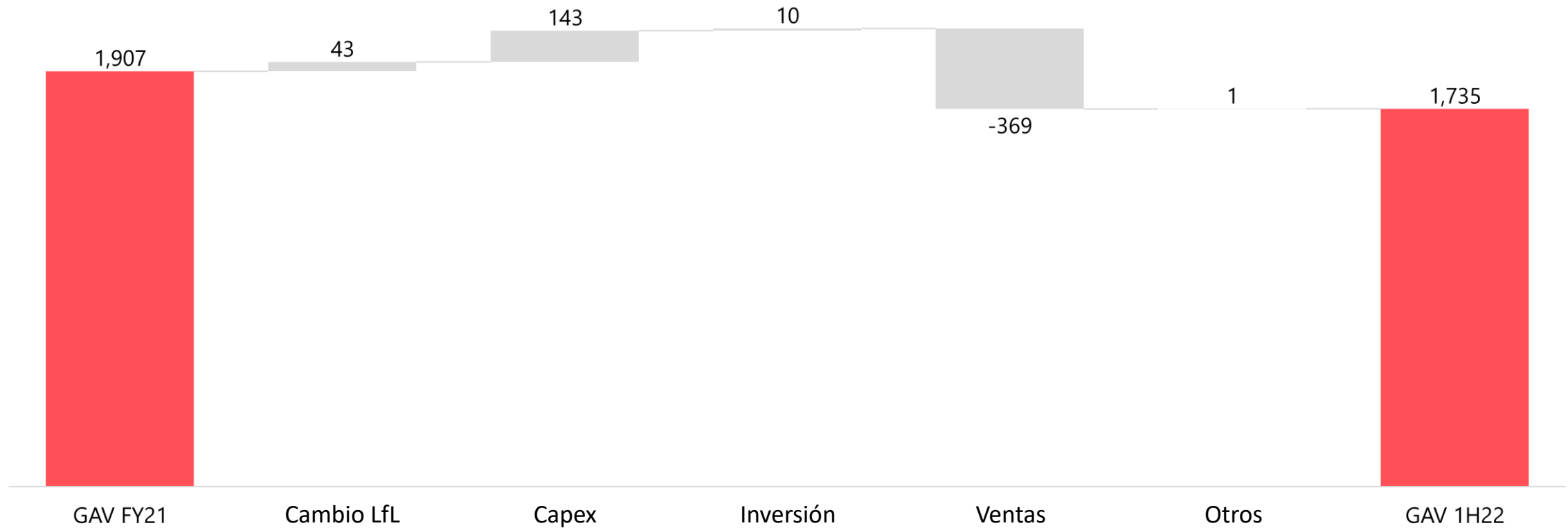
DN/EBITDA² (X.X)



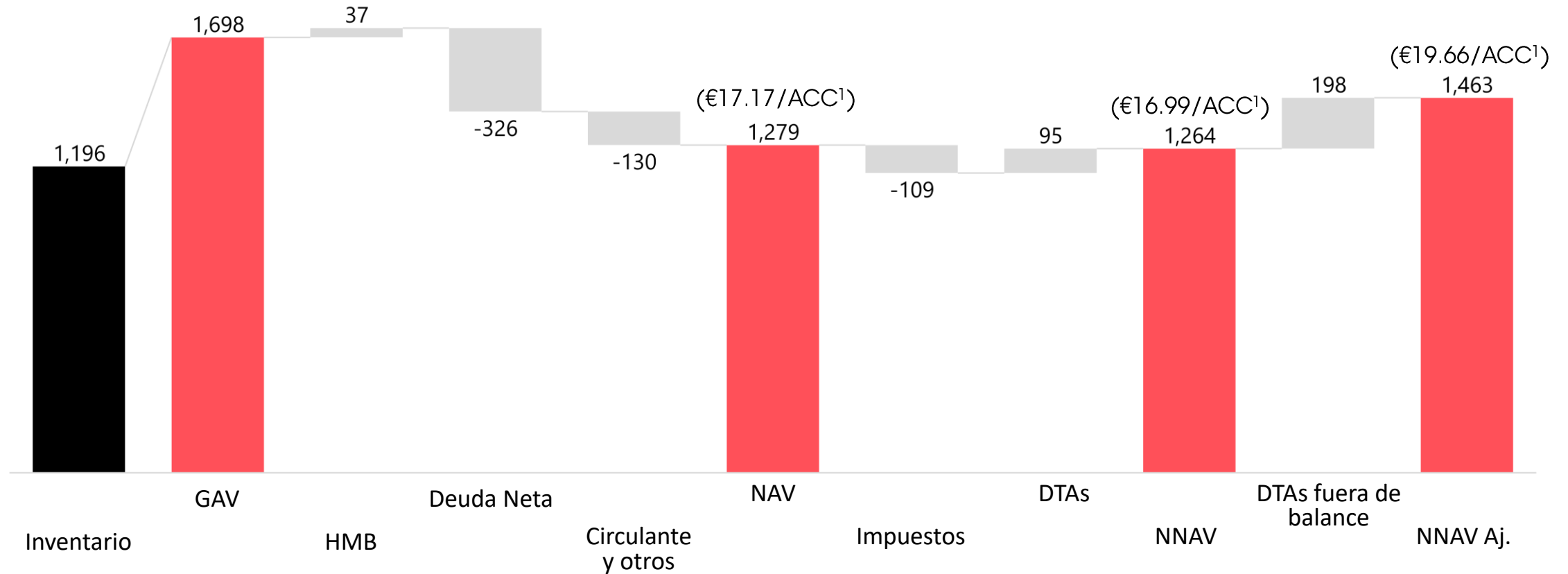
ICR² (X.X)



VARIACIÓN GAV 1H22



1H22 GAV A NAV Y NNAV



1. Excluye autocartera.

Operativas: **542#** (16%)

Sardes Portfolio



Portico

Unidades: **129**
 Región: **Centro**
 SBA: **6,700 m2**



Urquinaona

Unidades: **36**
 Región: **Este**
 SBA: **2,700 m2**



Borrell

Unidades: **26**
 Región: **Este**
 SBA: **3,200 m2**



Alquilería

Unidades: **60**
 Región: **Levante**
 SBA: **4,700 m2**



Can Batlet

Unidades: **32**
 Región: **Este**
 SBA: **4,600 m2**



Ozono

Unidades: **24**
 Región: **Centro**
 SBA: **1,800 m2**



Novo Parque

Unidades: **40**
 Región: **Levante**
 SBA: **3,400 m2**



Pacífico

Unidades: **28**
 Región: **Sudeste**
 SBA: **2,300 m2**



Camelias

Unidades: **21**
 Región: **Este**
 SBA: **2,200 m2**

Operativas: **542#** (16%)

Hacienda



Unidades: **146**
Región: **Sudeste**
SBA: **14,200 m²**





APÉNDICE

ALTA VISIBILIDAD PARA LAS c4,600#, LOS c€48MN EN RENTAS Y GAV POTENCIAL DE c€1BN



WIP¹: 1,669# (48%)

Sky



🏠 Unidades: 213
 📍 Región: Levante
 📏 SBA: 26,400 m²

Europa



🏠 Unidades: 146
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 15,700 m²

Dual



🏠 Unidades: 94
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 8,100 m²

Parla



🏠 Unidades: 147
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 13,300 m²

Gran Capitán



🏠 Unidades: 138
 📍 Región: Sudoeste
 📏 SBA: 16,100 m²

SUE 21



🏠 Unidades: 64
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 5,900 m²

1. At the date of the presentation.



APÉNDICE

ALTA VISIBILIDAD PARA LAS c4,600#, LOS c€48MN EN RENTAS Y GAV POTENCIAL DE c€1BN



WIP¹: 1,669# (48%)

Alovera



🏠 Unidades: 337
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 36,400 m²

Sevilla²



🏠 Unidades: 66
 📍 Región: Sudoeste
 📏 SBA: 5,800 m²

Serena



🏠 Unidades: 66
 📍 Región: Sudeste
 📏 SBA: 8,400 m²

Las Cañas



🏠 Unidades: 57
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 5,900 m²

Zorrozaurre



🏠 Unidades: 158
 📍 Región: North
 📏 SBA: 14,500 m²

Olarizu



🏠 Unidades: 120
 📍 Región: North
 📏 SBA: ???

1. A fecha de la presentación. 2. Sevilla tiene 31 unidades lanzadas adicionales por un add-on



APÉNDICE

ALTA VISIBILIDAD PARA LAS c4,600#, LOS c€48MN EN RENTAS Y GAV POTENCIAL DE c€1BN



Lanzadas¹: : 1,275# (37%)

Lyra²



🏠 Unidades: 93
 📍 Región: Sudeste
 📏 SBA: 9,300 m²

Montesa



🏠 Unidades: 406
 📍 Región: Este
 📏 SBA: 43,500 m²

Joaquin Lorenzo



🏠 Unidades: 240
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 19,800 m²

Aguas Vivas



🏠 Unidades: 180
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 18,900 m²

Augusta



🏠 Unidades: 138
 📍 Región: Este
 📏 SBA: 12,000 m²

Las Mercedes



🏠 Unidades: 187
 📍 Región: Centro
 📏 SBA: 10,800 m²

1. A fecha de la presentación. 2. Lyra tiene 28 unidades adicionales en WIP por un add-on ya en construcción



Neinor
HOMES

EL GRUPO RESIDENCIAL LIDER

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