

# 1S26

## PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

RESULTADOS FINANCIEROS | JULIO 2026

# ÍNDICE

- 01** \_RESUMEN EJECUTIVO
- 02** \_SECTOR RESIDENCIAL ESPAÑOL
- 03** \_RESULTADOS OPERATIVOS
- 04** \_RESULTADOS FINANCIEROS
- 05** \_PRINCIPALES CONCLUSIONES
- 06** \_APÉNDICE

Las Rozas Homes, Madrid



# 01 RESUMEN EJECUTIVO



Siscaró, Andorra (JV con Castl lake)

# 1S26: RESULTADOS SÓLIDOS Y MERCADO RESILIENTE PESE A LA INTEGRACIÓN DE AEDAS E INCERTIDUMBRE GEOPOLÍTICA

4

## 01\_Mercado Residencial

Los fundamentales del sector resi y la fortaleza de la macro prevalecen sobre la incertidumbre geopolítica

## 03\_Resultados Financieros

Un salto de escala sin interrupciones, sólidos márgenes y una fuerte generación de caja

## 02\_Resultados Operativos

Ejecución impecable y resiliencia del negocio durante la integración de AEDAS

## 04\_Objetivos 2026

Reiteramos objetivos con creciente visibilidad sobre los resultados 2026

# 1S26 RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS

5



## NEGOCIO PROMOTOR<sup>1</sup>

**c.36.600#**

BANCO DE SUELO  
GESTIONADO

**c.23.300#**

BANCO DE  
SUELO PROPIO

**18.933#**

ACTIVAS

**13.401#**

WIP & FP

**9.314#**

**(€3.325mn)**

LIBRO DE PRE-VENTAS

**2.392#**

ENTREGAS

**5%**

HPA<sup>2</sup>

**3.000#**

PRE-VENTAS  
BRUTAS



## DATOS FINANCIEROS

**€680mn**

INGRESOS  
TOTALES

**€119mn**

EBITDA<sup>3</sup>

**€54mn**

BENEFICIO NETO<sup>3</sup>

**(€0,54/sh)**

BPA<sup>3</sup>

**€1.166mn**

DEUDA NETA AJ.

**37,4%**

LTV

**€3.116mn**

GAV

**€1.811mn**

**(€18,32/acc<sup>4</sup>)**

NAV

1. Incluye el 100% del negocio de Gestión de Activos. 2. Cifra anualizada aplicada sobre las unidades pendientes de comercialización en base comparable. 3. Ajustado por partidas no recurrentes. 4. NAV atribuible.



## 02\_ **SECTOR RESIDENCIAL ESPAÑOL**

Lunara, Cádiz

# LA MACRO ESPAÑOLA SIGUE RESILIENTE PESE A UNA GRAN INCERTIDUMBRE GEOPOLÍTICA

7

**+2,3%** Interanual  
Consenso Crecimiento  
PIB 2026

**+622.000**  
Empleos Creados hasta  
jun-26

**22,4mn**  
Récord de Afiliados a la  
Seguridad Social jun-26

**3,8x vs**  
Crecimiento PIB ES vs  
Zona Euro (2,3% vs 0,6%)

## Perspectivas Macro Resilientes

- A pesar del conflicto en Oriente Medio, la economía española ha demostrado su resiliencia y **se espera que el PIB crezca un 2,3% Interanual**
- **España sigue liderando el crecimiento del PIB frente a la Zona Euro (0,6%)**
- **En el año, la economía española ha creado +622.000 empleos** - elevando los afiliados a la Seguridad Social al máximo histórico de 22,4mn
- **La inflación se ha acelerado hasta el 3,2% en junio**, principalmente por el conflicto en Oriente Medio

## Comparativa Consenso de Crecimiento del PIB (%)



Fuente: Consenso de Bloomberg e INE.

# LOS BALANCES DE LOS HOGARES SIGUEN EXCEPCIONALMENTE SÓLIDOS, SOSTENIENDO LA DEMANDA

8

**43%**

Deuda de los Hogares sobre PIB 1T26

**30%**

Deuda Hipotecaria sobre PIB 1T26

**11,3%**

Tasa de Ahorro 1T26

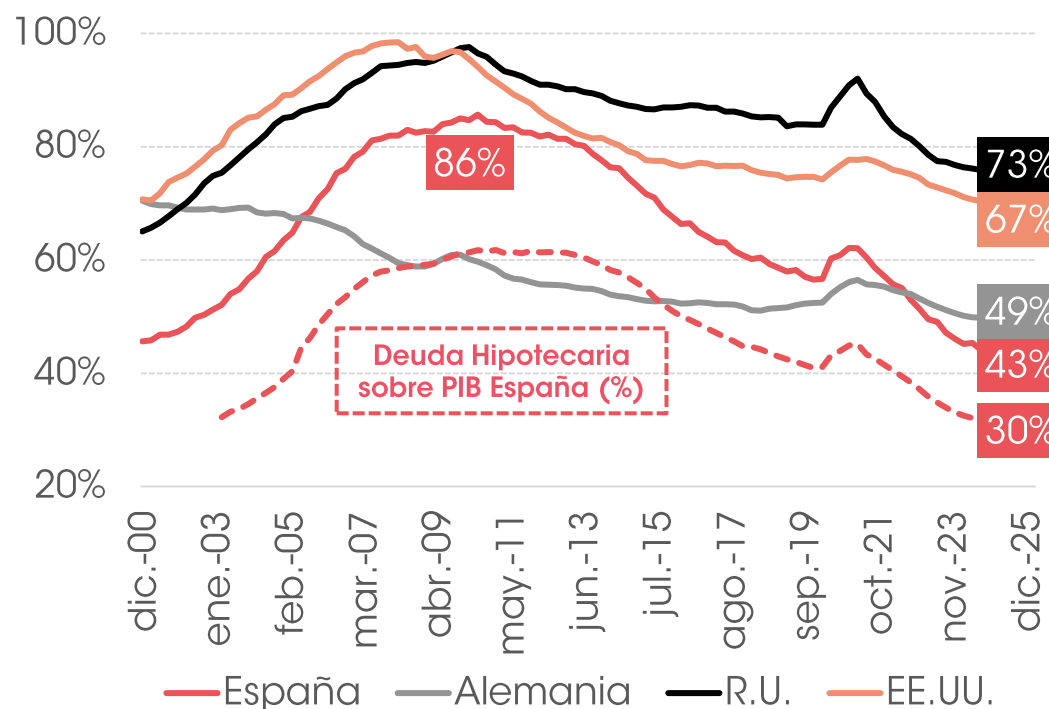
**-43pp**

Deuda de los Hogares / PIB desde el Pico (2010)

## Deuda de los Hogares en Mínimos Históricos

- La deuda de los hogares se sitúa en el 43% del PIB - **el nivel más bajo en más de 20 años y de los más bajos de Europa**
- La Deuda Hipotecaria sobre PIB se ha reducido a la mitad desde el pico y ha alcanzado un mínimo histórico del 30%
- Durante el 1T26 la tasa de ahorro se mantuvo elevada en el 11,3%
- A pesar del reciente repunte del Euribor (+0,8pp hasta c.2,9%), los tipos hipotecarios en España siguen siendo muy competitivos en 2,5-3,0%

## Comparativa Deuda de los Hogares sobre PIB (%)



Fuente: OECD e INE.

# MERCADO CON ESCASEZ DE OFERTA Y OFERTA DE OBRA NUEVA ESTANCADA DESDE 2020

9

**82k**

Viviendas Terminadas  
mar-26

**564k**

Pico de Viviendas  
Terminadas 2008

**-85% vs**

Pico de Viviendas  
Terminadas de 2008

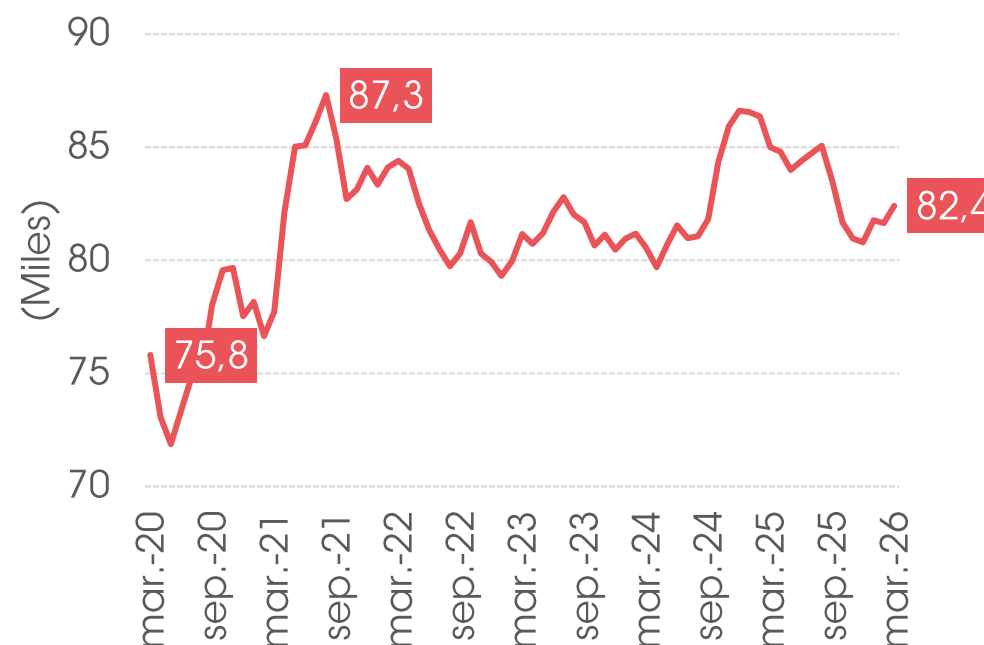
**+4% vs**

Media  
2020-1T26

## Una Escasez Crónica de Vivienda

- A pesar de la fuerte demanda de vivienda de los últimos años, en España, **las viviendas terminadas se han mantenido estancadas**
- En Madrid, la nueva oferta lleva cayendo desde 2021 (c.-25%) por la falta de suelo finalista en uno de los mercados más dinámicos comercialmente
- Desde 2021, España ha acumulado un **déficit de producción de vivienda de 750.000 unidades**, reflejando la necesidad estructural de obra nueva
- En el 1T26, los hogares aumentaron en **56.000**, en línea con el ritmo anual de 150-200.000 de los últimos años

## Viviendas Terminadas LTM<sup>1</sup> (#)



1. Últimos 12 meses. Fuente: Neinor Homes, Fomento e INE.

# LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA EN TÉRMINOS REALES TODAVÍA -21% VS EL PICO DE 2007

10

132

Índice Precio Vivienda  
Nominal 1T26

86

Índice Precio Vivienda  
Real 1T26

+10% vs

Precios Nominales Pico  
2007

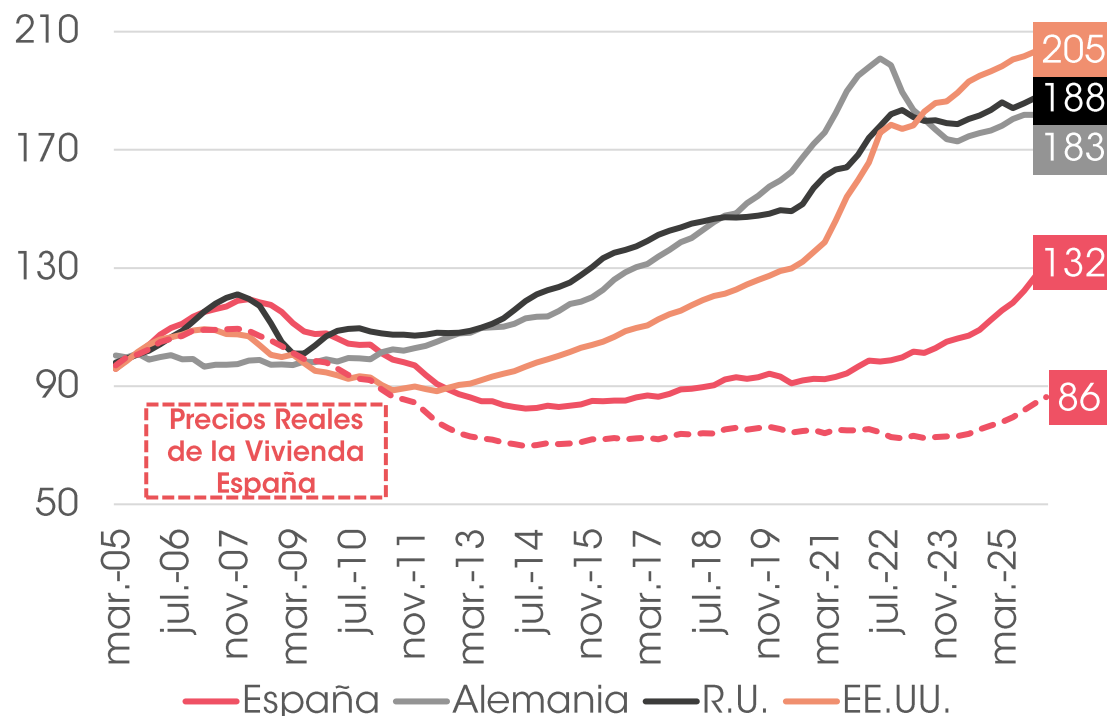
-21% vs

Precios Reales  
Pico 2007

## Los Precios Reales en España Siguen por Debajo de Niveles Pre-Crisis

- Desde el mínimo del mercado en 2014, los precios de la vivienda han crecido un **60%** en términos nominales pero solo un **24%** en términos reales
- España no ha vivido el rally de precios de otros mercados, **ya que las prudentes políticas de concesión de crédito bancario mantienen la demanda disciplinada**
- Con una demanda resiliente y una oferta estructuralmente limitada, **esperamos que los precios sigan subiendo en los próximos años (c.5% anual)**

## Comparativa de Precios Nominales de la Vivienda (2005=100)



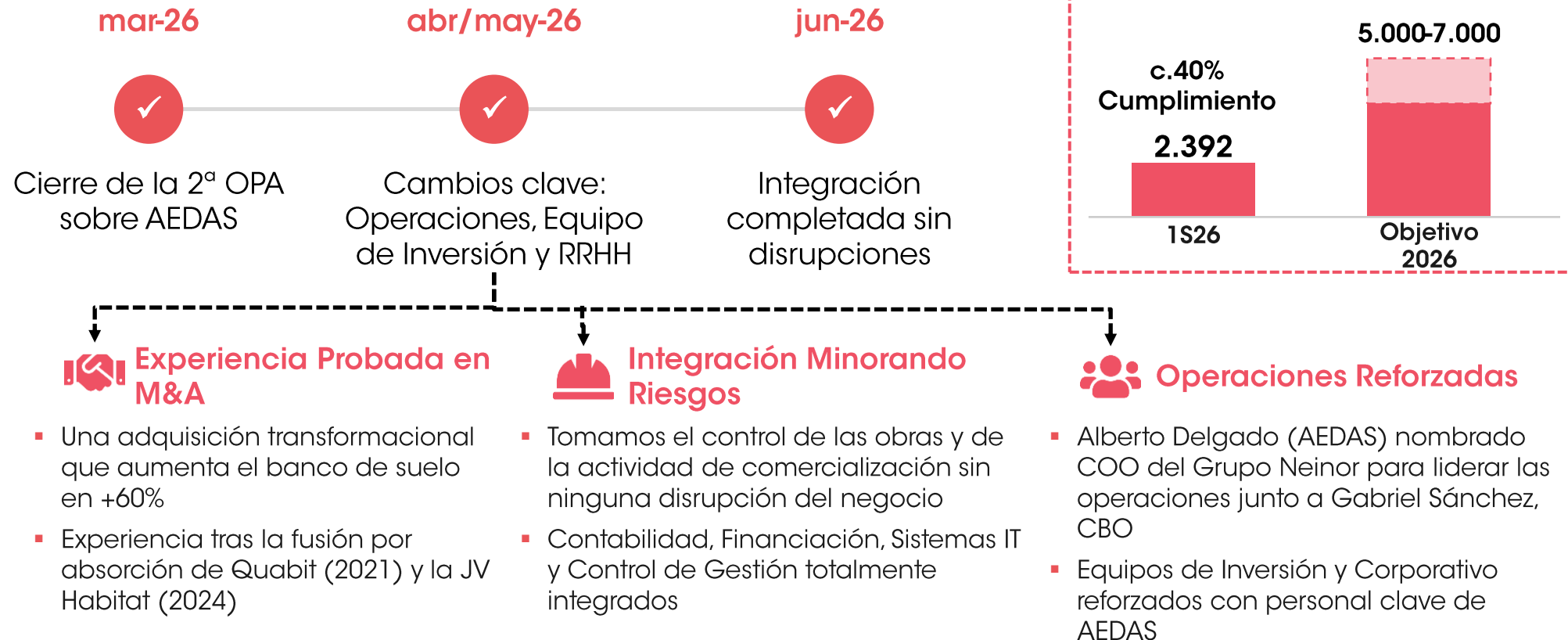
Fuente: Neiner Homes y Dallas Fed.

# 03\_ **RESULTADOS OPERATIVOS**

Creative Homes Bulevar III, Málaga (JV con Orion)

# RÁPIDA INTEGRACIÓN DE AEDAS COMPLETADA EN SOLO 4 MESES, SIN NINGUNA DISRUPCIÓN EN ENTREGAS

12



Los últimos meses han confirmado nuestras expectativas, reforzando la confianza en los retornos objetivo del +20% TIR y +1,8x Capital Invertido

Fuente: Neinor Homes.

# VISIBILIDAD PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS CON 2.392# YA ENTREGADAS Y c.19.000# ACTUALMENTE EN PRODUCCIÓN

13



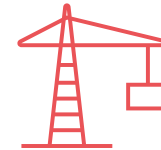
## Cartera Activa

18.933# En Producción  
2.392# Ya Entregadas



## Libro de Pre-Ventas Récord

9.314# (€3.325mn)  
49% de la Cartera Activa



## Estado Promociones

13.401# WIP & FP  
71% de la Cartera Activa

### Cobertura de Pre-Ventas<sup>1</sup> por Año de Entrega (%)

2026

89%

2027

78%

### Obras Iniciadas<sup>1</sup> por Año de Entrega (%)

2026

100%

2027

100%

- Ratios de cobertura c.6 meses por delante del plan de negocio, cambiando el foco de volúmenes hacia mayores subidas de precios

- La mayoría de las entregas objetivo de 2026-28 ya están en construcción con contratos llave en mano firmados

<sup>1</sup>. Para la cartera 100% en propiedad.  
Fuente: Neinor Homes.

# CAPACIDAD DE ABSORBER LA INFLACIÓN DE COSTES VÍA PODER DE FIJACIÓN DE PRECIOS Y ASEQUIBILIDAD

14

## Sensibilidad Inflación de Costes de Construcción

PRECIO DE VENTA  
100%

Suelo, otros costes  
y margen  
55%

Mano de obra  
22,5%

Materiales  
22,5%

- Los márgenes brutos están estructuralmente protegidos de la inflación de costes de obra, que representa el 45% del precio de venta
- Actualmente vemos una inflación de costes de un dígito medio-alto impulsada por materiales, que se compensa con una subida de precios de c.5%

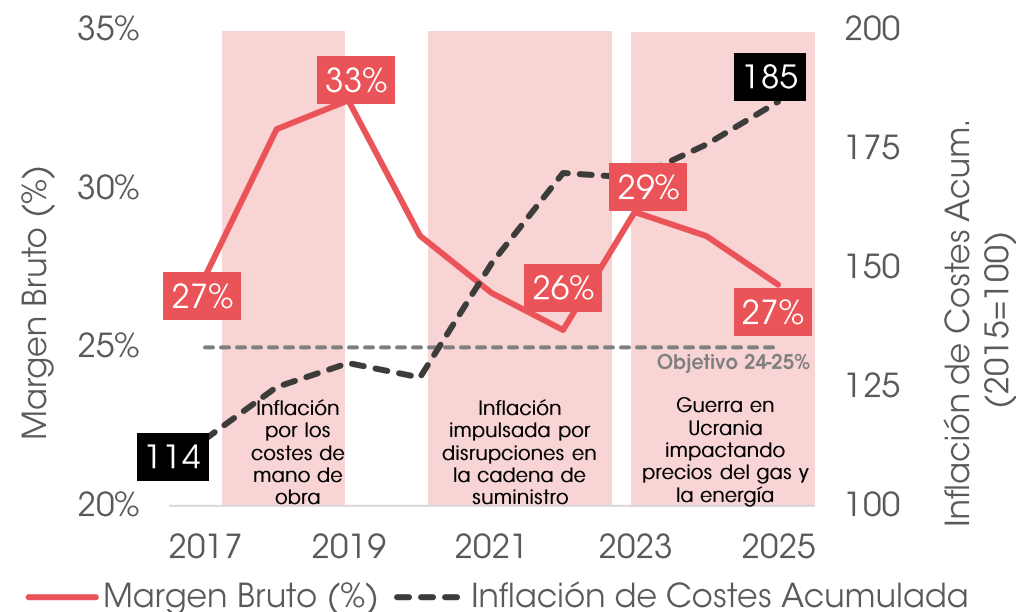
45% → +1pp de precio de venta compensa +2pp de inflación de costes total

+1pp de precio de venta compensa +4pp de inflación de materiales

## Perspectivas de Margen Bruto

- A pesar del 85% de inflación de costes acumulada desde 2015, hemos mantenido los márgenes brutos consistentemente por encima de nuestro objetivo del 24-25%
- Perspectivas de margen positivas para los próximos años, con el poder de fijación de precios compensando la inflación de costes

### Margen Bruto de Neinor vs Inflación de Costes de Construcción



Fuente: Neinor Homes e Índice Costes de Construcción de ACR.

# ACELERANDO EL CRECIMIENTO EFICIENTE EN CAPITAL CON UNA CRECIENTE PLATAFORMA DE GESTIÓN DE ACTIVOS

15

## Priorizando la Optimización del Balance y el Crecimiento Eficiente vía Gestión de Activos



- Firmada nueva JV segmento de Lujo con Stoneshield (c.€120mn) monetizando un Activo Estratégico (Río Real), que permite maximizar retornos y acelerar los flujos de caja

## Reforzando el Equipo de Inversión Granular

- **Equipo de Adquisiciones de AEDAS integrado** — triplicando el número de empleados, ampliando la originación y diversificando en equipos especializados: Transacciones Corporativas, Build-to-Sell y Alternative Living & Asequible



**Transacciones Corporativas**



**Build-to-Sell Granular**



**Segmento Living y Asequible**

## Cifras Clave e Inversiones en análisis

€177mn Cerrados en lo que va del año<sup>1</sup>

**€87mn**  
Neinor Homes

**€90mn**  
JVs

- €162mn cerrados en Build-to-Sell (c.850#), de los cuales €80mn son capital propio
- €15mn nuevo proyecto Flex Living (459#), con €7mn de capital propio

## +€350mn Inversiones en análisis

- Importante cartera de inversiones en análisis: €150mn de Build-to-Sell granular y €200mn de proyectos Living y Asequible

1. Acuerdos cerrados o bajo contrato vinculante, incluyendo el 100% de Río Real.  
Fuente: Neinor Homes.



# **04\_** **RESULTADOS** **FINANCIEROS**



Alborán Bora, Málaga (JV con Habitat)

# RESULTADOS 1S26: FUERTE INICIO DE AÑO CON ELEVADA VISIBILIDAD SOBRE LAS GUÍAS A MERCADO ANUALES

(€mn, a menos que se indique lo contrario)

|                                                      | 1S26              | OBJETIVOS 2026              | ASPECTOS DESTACADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entregas Totales (#)                                 | 2.392             | 5.000-7.000                 | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Ingresos:</b> c.40% del objetivo FY26: i) Promoción €632mn<sup>1</sup> y Servicios Auxiliares<sup>2</sup> €28mn; ii) Gestión de Activos €20mn; excluye €100mn de la venta de Río Real</li><li>▪ <b>Beneficio Bruto:</b> €187mn, manteniendo sólidos márgenes tras la adquisición de AEDAS (27,6%)</li><li>▪ <b>EBITDA:</b> €119mn (margen del 17,5%) con estricto control de costes durante la integración de AEDAS; incluye €10mn de participadas, principalmente de la venta de La Térmica</li><li>▪ <b>Beneficio Neto:</b> €54mn ajustado por no recurrentes (de los cuales €30mn de PPA sin impacto en caja) pese a mayores gastos financieros e impuestos — en línea para alcanzar el objetivo de €120-140mn</li><li>▪ <b>Deuda Neta:</b> Estable en €1.166mn tras €169mn de remuneración al accionista (c.70% del FY26) y c.€200mn de aumento de participación en AEDAS; c.€100mn de bonos de Apollo amortizados anticipadamente<sup>4</sup></li></ul> |
| Ingresos Totales                                     | 680               | 1.600-1.800                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| EBITDA <sup>3</sup>                                  | 119               | 240-260                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beneficio neto <sup>3</sup> BPA (€/acc) <sup>3</sup> | 54<br>(€0,54/acc) | 120-140<br>(€1,21-1,42/acc) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Remuneración al Accionista                           | 169               | 250                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Deuda Neta                                           | 1.166             | 1.000-1.100                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

1. Escrituradas 1.565# del negocio promotor tradicional a un PMV de €404.000/#. 2. Incluye ingresos por alquiler, venta de suelo, construcción y otros. 3. Ajustado por gastos no recurrentes. 4. €33mn pagados después de junio 2026.  
Fuente: Neinor Homes.





## **05\_** **PRINCIPALES** **CONCLUSIONES**



# CRECIMIENTO SOSTENIBLE Y RETORNOS SUPERIORES IMPULSADOS POR EL MODELO EFICIENTE EN CAPITAL

19

## 01\_Fundamentales Mercado

Sólidos fundamentales estructurales con escasez de oferta

## 03\_Generación de Caja

Esperamos sólidos márgenes y fuerte generación de caja

## 02\_Reiteramos Objetivos

Visibilidad a varios años con c.19.000# en producción

## 04\_Eficiencia en Capital

Mayor crecimiento impulsado por la creciente plataforma de Gestión de Activos



# 06\_ **APÉNDICE**



# APÉNDICE: CUENTA DE RESULTADOS

21

| (€mn, a menos que se indique lo contrario) | 2021         | 2022         | 2023         | 2024               | 2025 <sup>5</sup> | 2017-25        | 1S25         | 1S26         | Cambio (%)     |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Promociones <sup>1</sup>                   | 889,2        | 753,6        | 590,7        | 491,8              | 678,3             | 4.961,6        | 139,0        | 660,1        | 375%           |
| Servicios <sup>2</sup>                     | 26,8         | 11,5         | 3,3          | 10,3               | 19,1              | 187,9          | 9,0          | 19,8         | 119%           |
| <b>Ingresos</b>                            | <b>916,0</b> | <b>765,1</b> | <b>594,0</b> | <b>502,1</b>       | <b>697,5</b>      | <b>5.149,5</b> | <b>148,0</b> | <b>679,9</b> | <b>359%</b>    |
| Coste de las ventas                        | -671,3       | -569,6       | -420,1       | -358,9             | -509,3            | -3.695,7       | -102,7       | -492,5       | 380%           |
| <b>Beneficio bruto</b>                     | <b>244,7</b> | <b>195,5</b> | <b>173,9</b> | <b>143,2</b>       | <b>188,1</b>      | <b>1.453,8</b> | <b>45,3</b>  | <b>187,3</b> | <b>313%</b>    |
| <i>Margen (%)</i>                          | <i>26,7%</i> | <i>25,5%</i> | <i>29,3%</i> | <i>28,5%</i>       | <i>27,0%</i>      | <i>28,2%</i>   | <i>30,6%</i> | <i>27,6%</i> | <i>-3,1 pp</i> |
| Gastos operativos                          | -67,0        | -40,1        | -21,4        | -25,5              | -39,1             | -308,4         | -8,8         | -38,2        | 332%           |
| Gastos generales y otros                   | -36,2        | -30,1        | -23,2        | -26,7 <sup>6</sup> | -37,4             | -285,8         | -16,9        | -41,0        | 143%           |
| Margen promotor BTR                        | 16,5         | 21,0         | 6,8          | 6,8                | -1,4              | 49,7           | 0,0          | 0,0          | N.M.           |
| Resultado participadas                     | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 4,3                | 0,0               | 4,3            | -2,1         | 10,6         | N.M.           |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>158,1</b> | <b>146,3</b> | <b>136,1</b> | <b>102,1</b>       | <b>110,3</b>      | <b>913,6</b>   | <b>17,5</b>  | <b>118,7</b> | <b>577%</b>    |
| <i>Margen (%)</i>                          | <i>17,3%</i> | <i>19,1%</i> | <i>22,9%</i> | <i>20,3%</i>       | <i>15,8%</i>      | <i>17,7%</i>   | <i>11,9%</i> | <i>17,5%</i> | <i>+5,6 pp</i> |
| No recurrentes <sup>3</sup>                | -8,5         | -6,1         | -8,7         | -8,6               | 54,9              | -6,9           | -4,1         | -41,8        | 919%           |
| <b>EBITDA inc. no recur.</b>               | <b>149,6</b> | <b>140,2</b> | <b>127,4</b> | <b>93,5</b>        | <b>165,1</b>      | <b>906,7</b>   | <b>13,4</b>  | <b>76,9</b>  | <b>472%</b>    |
| D&A y otros                                | -7,8         | -1,0         | -8,7         | -4,4               | -5,0              | -38,1          | -2,4         | -3,2         | 37%            |
| <b>EBIT</b>                                | <b>141,8</b> | <b>139,1</b> | <b>118,7</b> | <b>89,1</b>        | <b>160,1</b>      | <b>868,5</b>   | <b>11,1</b>  | <b>73,6</b>  | <b>565%</b>    |
| Resultado financiero                       | -18,7        | -19,6        | -19,2        | -12,3              | -21,4             | -124,8         | -10,0        | -40,0        | 300%           |
| <b>EBT</b>                                 | <b>123,1</b> | <b>119,5</b> | <b>99,5</b>  | <b>76,7</b>        | <b>138,7</b>      | <b>743,8</b>   | <b>1,0</b>   | <b>33,6</b>  | <b>N.M.</b>    |
| Impuestos                                  | -20,3        | -22,9        | -8,1         | -14,4              | -15,3             | -113,3         | 2,2          | -19,6        | N.M.           |
| Beneficio neto                             | 102,9        | 96,6         | 91,4         | 62,4               | 123,4             | 630,5          | <b>3,3</b>   | <b>14,0</b>  | <b>331%</b>    |
| <b>Beneficio neto Aj.<sup>3</sup></b>      | <b>109,4</b> | <b>100,9</b> | <b>98,6</b>  | <b>68,8</b>        | <b>69,5</b>       | <b>644,9</b>   | <b>6,3</b>   | <b>53,6</b>  | <b>753%</b>    |
| <b>BPA Aj.<sup>3</sup></b>                 | <b>1,4</b>   | <b>1,4</b>   | <b>1,3</b>   | <b>0,9</b>         | <b>0,7</b>        | <b>8,4</b>     | <b>0,1</b>   | <b>0,5</b>   | <b>677%</b>    |
| DPA <sup>4</sup>                           | 0,5          | 1,3          | 0,5          | 2,4                | 2,1               | 5,8            | 2,1          | 1,7          | -17%           |



1. El negocio de promoción incluye construcción, venta de suelo, activos en alquiler y otros ingresos. 2. Incluye el contrato de servicing con Kutxabank, Renta Garantizada y el negocio de Gestión de Activos. 3. Partidas no recurrentes. 4. Dividendos declarados. 5. Excluye el impacto de AEDAS. 6. Incluye €8,3mn del PPA de Habitat. Fuente: Neinor Homes.

# APÉNDICE: BALANCE

22

| (€mn, a menos que se indique lo contrario) | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 1S25           | 1S26           | Cambio (%)  |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Inversiones inmobiliarias                  | 105,6          | 143,7          | 148,7          | 131,7          | 56,3           | 49,0           | 41,9           | -14%        |
| Otros activos no corrientes                | 36,7           | 56,8           | 51,3           | 68,7           | 238,0          | 67,9           | 202,2          | 198%        |
| Activos fiscales diferidos                 | 98,3           | 94,8           | 105,6          | 93,0           | 152,4          | 95,7           | 143,1          | 50%         |
| <b>Activo no corriente</b>                 | <b>240,7</b>   | <b>295,2</b>   | <b>305,6</b>   | <b>293,4</b>   | <b>446,7</b>   | <b>212,6</b>   | <b>387,2</b>   | <b>82%</b>  |
| Existencias                                | 1.322,7        | 1.129,1        | 1.012,4        | 935,7          | 2.470,9        | 943,6          | 2.347,4        | 149%        |
| Otros activos corrientes                   | 93,7           | 96,6           | 139,2          | 127,8          | 210,4          | 214,8          | 212,8          | -1%         |
| Caja y equivalentes                        | 309,6          | 227,5          | 188,4          | 368,4          | 802,7          | 446,1          | 547,1          | 23%         |
| <b>Activo corriente</b>                    | <b>1.726,0</b> | <b>1.485,8</b> | <b>1.340,0</b> | <b>1.431,9</b> | <b>3.484,0</b> | <b>1.604,5</b> | <b>3.107,3</b> | <b>94%</b>  |
| <b>Total activo</b>                        | <b>1.966,7</b> | <b>1.781,0</b> | <b>1.645,6</b> | <b>1.725,3</b> | <b>3.930,7</b> | <b>1.817,1</b> | <b>3.494,5</b> | <b>92%</b>  |
| <b>Patrimonio neto</b>                     | <b>944,5</b>   | <b>930,0</b>   | <b>978,0</b>   | <b>861,7</b>   | <b>1.380,5</b> | <b>992,7</b>   | <b>1.074,5</b> | <b>8%</b>   |
| Deuda bancaria                             | 44,8           | 68,4           | 163,5          | 41,0           | 21,0           | 15,1           | 14,0           | -7%         |
| Otros pasivos no corrientes                | 304,1          | 293,3          | 16,5           | 333,9          | 806,5          | 331,8          | 1.045,1        | 215%        |
| <b>Pasivo no corriente</b>                 | <b>348,9</b>   | <b>361,6</b>   | <b>179,9</b>   | <b>374,9</b>   | <b>827,4</b>   | <b>346,8</b>   | <b>1.059,1</b> | <b>205%</b> |
| Deuda bancaria                             | 213,9          | 128,7          | 220,1          | 153,3          | 419,5          | 158,9          | 415,5          | 161%        |
| Acreedores                                 | 348,4          | 286,7          | 207,3          | 268,7          | 826,8          | 284,7          | 611,2          | 115%        |
| Otros pasivos corrientes                   | 111,0          | 74,0           | 60,2           | 66,7           | 476,5          | 33,9           | 334,2          | 886%        |
| <b>Pasivo corriente</b>                    | <b>673,3</b>   | <b>489,4</b>   | <b>487,7</b>   | <b>488,7</b>   | <b>1.722,7</b> | <b>477,5</b>   | <b>1.360,9</b> | <b>185%</b> |
| <b>Total pasivo</b>                        | <b>1.022,2</b> | <b>851,0</b>   | <b>667,6</b>   | <b>863,6</b>   | <b>2.550,2</b> | <b>824,4</b>   | <b>2.420,0</b> | <b>194%</b> |
| Acciones en circulación (mn)               | 80,0           | 80,0           | 75,0           | 75,0           | 98,9           | 90,0           | 98,9           | 10%         |
| Acciones propias (mn)                      | 3,6            | 5,7            | 0,5            | 0,4            | 0,2            | 0,3            | 1,6            | 370%        |



Fuente: Neinor Homes.

# APÉNDICE: ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

23

| (€mn, a menos que se indique lo contrario)    | 2021         | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          | 2017-25       | 1S25          | 1S26          | Cambio (%)  |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| EBT                                           | 123,1        | 119,5         | 99,5          | 76,7          | 137,2         | 742,3         | 1,0           | 26,4          | N.M.        |
| Ajustes                                       | 50,3         | 14,8          | 19,4          | 22,8          | -40,4         | 157,1         | 12,2          | 75,5          | 521%        |
| <b>Flujo de caja activ. explot.</b>           | <b>173,5</b> | <b>134,3</b>  | <b>119,0</b>  | <b>99,6</b>   | <b>96,7</b>   | <b>899,4</b>  | <b>13,2</b>   | <b>102,0</b>  | <b>672%</b> |
| <b>Var. capital circulante</b>                | <b>-19,0</b> | <b>57,1</b>   | <b>-22,2</b>  | <b>-29,8</b>  | <b>-772,0</b> | <b>-900,8</b> | <b>0,2</b>    | <b>-201,9</b> | <b>N.M.</b> |
| Var. existencias                              | 136,5        | 147,9         | 26,4          | 41,1          | -447,9        | -400,6        | -2,1          | -113,3        | N.M.        |
| Valor neto contable vendido                   | 671,3        | 569,6         | 399,6         | 306,4         | 505,7         | 3.619,0       | 95,1          | 490,8         | 416%        |
| Compras de suelo y otros costes capitalizados | -199,2       | -30,1         | -9,3          | -93,8         | -740,0        | -1.447,8      | 0,0           | -204,7        | N.M.        |
| Capex y otros                                 | -335,6       | -391,7        | -363,9        | -171,5        | -213,6        | -2.571,8      | -97,2         | -399,4        | 311%        |
| Otras var. capital circulante                 | -155,5       | -90,8         | -48,7         | -70,9         | -324,1        | -500,2        | 2,3           | -88,6         | N.M.        |
| <b>Flujo de caja operativa neto</b>           | <b>154,5</b> | <b>191,4</b>  | <b>96,7</b>   | <b>69,8</b>   | <b>-675,3</b> | <b>-1,4</b>   | <b>13,4</b>   | <b>-99,9</b>  | <b>N.M.</b> |
| <b>Flujo de caja de inversión</b>             | <b>-43,8</b> | <b>-7,8</b>   | <b>81,0</b>   | <b>-2,5</b>   | <b>38,0</b>   | <b>32,7</b>   | <b>-0,4</b>   | <b>61,7</b>   | <b>N.M.</b> |
| <b>Flujo de caja de financiación</b>          | <b>-9,8</b>  | <b>-134,7</b> | <b>-178,3</b> | <b>215,6</b>  | <b>827,5</b>  | <b>810,7</b>  | <b>232,5</b>  | <b>-50,2</b>  | <b>N.M.</b> |
| Var. financiación bancaria y otros            | -40,2        | -108,9        | -93,5         | 208,8         | 480,3         | 450,3         | 13,8          | -10,4         | N.M.        |
| Var. financiación de suelo                    | 50,7         | -5,3          | -82,6         | 0,0           | 0,0           | -37,5         | 0,0           | -1,6          | N.M.        |
| Resultado financiero                          | -18,5        | -19,6         | -5,1          | 0,0           | 0,0           | 46,7          | 0,0           | -38,2         | N.M.        |
| Resultado alquiler y otros                    | -1,8         | -0,9          | 2,9           | 6,7           | 347,2         | 351,2         | 218,7         | 0,0           | -100%       |
| <b>Flujo de caja neto</b>                     | <b>100,9</b> | <b>48,9</b>   | <b>-0,5</b>   | <b>282,9</b>  | <b>190,3</b>  | <b>842,0</b>  | <b>245,6</b>  | <b>-88,4</b>  | <b>N.M.</b> |
| <b>Remuneración al accionista</b>             | <b>-81,5</b> | <b>-117,0</b> | <b>-35,0</b>  | <b>-114,1</b> | <b>-154,7</b> | <b>-495,6</b> | <b>-155,3</b> | <b>-182,1</b> | <b>17%</b>  |
| Caja inicial                                  | 270,2        | 309,6         | 227,5         | 188,4         | 368,4         | -             | 368,4         | 802,7         | 118%        |
| FCFE neto                                     | 19,4         | -68,1         | -35,5         | 168,8         | 35,5          | -             | 90,2          | -270,4        | N.M.        |
| Variación de caja no disponible               | 20,0         | -14,1         | -3,7          | 11,2          | 398,8         | -             | -12,6         | 14,8          | N.M.        |
| Caja final                                    | 309,6        | 227,5         | 188,4         | 368,4         | 802,7         | -             | 446,1         | 547,1         | 23%         |



Fuente: Neinor Homes.

# APÉNDICE: POSICIÓN DE DEUDA NETA

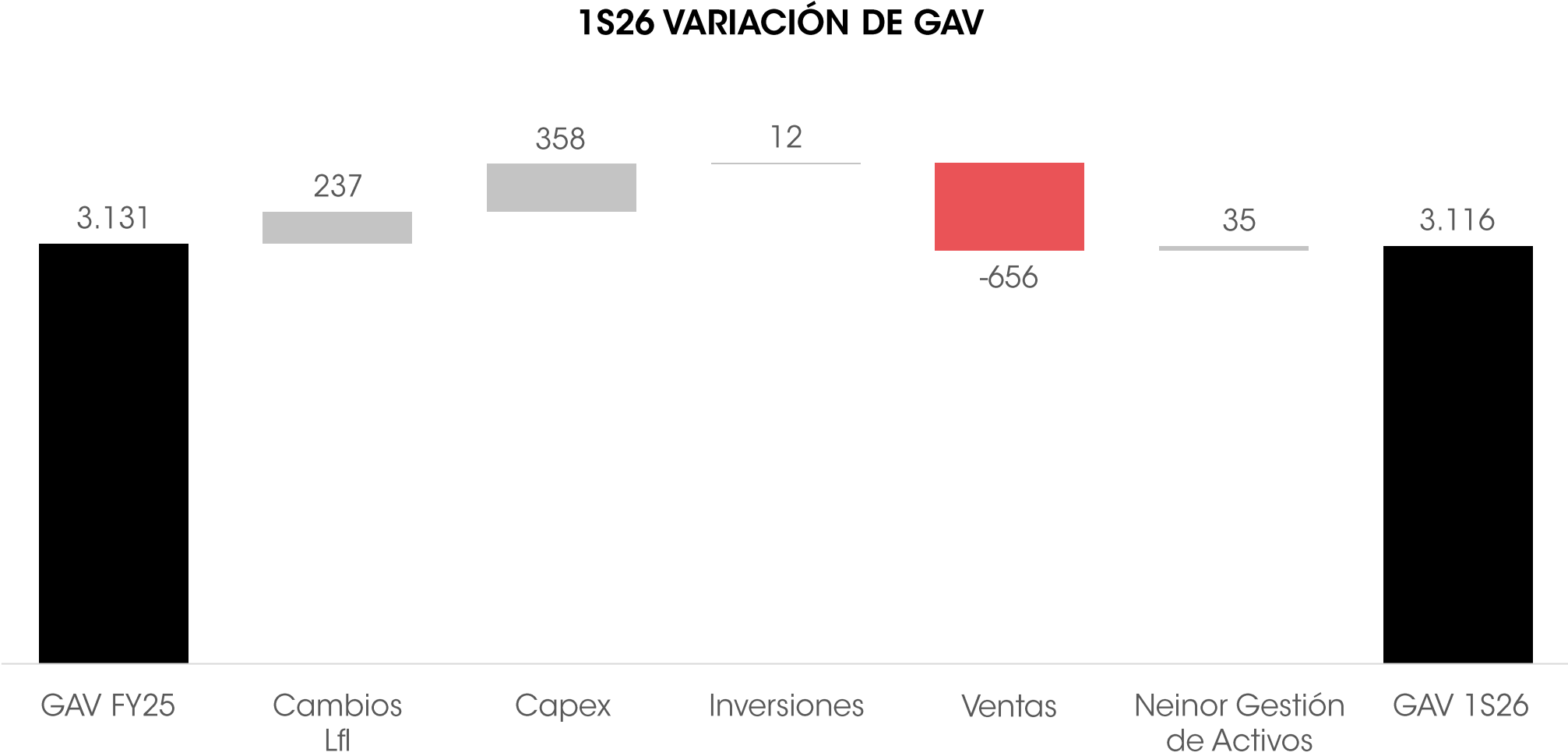
24

| (€mn, a menos que se indique lo contrario) | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025           | 1S25         | 1S26           | Cambio (%)  |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| <b>Deuda bruta</b>                         | <b>646,7</b> | <b>555,6</b> | <b>388,0</b> | <b>577,7</b> | <b>1.726,4</b> | <b>511,4</b> | <b>1.646,3</b> | <b>222%</b> |
| <b>Pasivo no corriente</b>                 | <b>342,5</b> | <b>358,7</b> | <b>164,5</b> | <b>360,1</b> | <b>741,6</b>   | <b>359,9</b> | <b>989,1</b>   | <b>175%</b> |
| Financiación bancaria                      | 44,8         | 84,7         | 163,5        | 360,1        | 741,6          | 359,9        | 989,1          | 175%        |
| Financiación corporativa                   | 0,0          | 20,0         | 138,9        | 319,1        | 720,6          | 318,9        | 975,1          | 206%        |
| Otra deuda no corriente                    | 44,8         | 64,7         | 24,5         | 41,0         | 21,0           | 41,0         | 14,0           | -66%        |
| Pasivos financieros                        | 297,7        | 274,0        | 1,0          | 0,0          | 0,0            | 0,0          | 0,0            | N.M.        |
| <b>Pasivo corriente</b>                    | <b>304,2</b> | <b>196,9</b> | <b>223,5</b> | <b>217,6</b> | <b>984,8</b>   | <b>151,5</b> | <b>657,2</b>   | <b>334%</b> |
| Préstamo promotor                          | 157,1        | 73,0         | 144,7        | 115,8        | 331,7          | 127,5        | 339,9          | 167%        |
| Suelo                                      | 34,3         | 11,2         | 18,0         | 37,3         | 35,7           | 37,8         | 47,5           | 25%         |
| Capex                                      | 122,8        | 61,8         | 126,7        | 78,5         | 296,0          | 89,7         | 292,5          | 226%        |
| Financiación de suelo                      | 52,1         | 37,3         | 39,0         | 26,5         | 80,2           | 25,0         | 67,7           | 171%        |
| Financiación corporativa y otros           | 95,1         | 86,6         | 39,8         | 75,3         | 573,0          | -1,0         | 249,5          | N.M.        |
| <b>Caja y equivalentes</b>                 | <b>309,6</b> | <b>227,5</b> | <b>188,4</b> | <b>368,4</b> | <b>802,7</b>   | <b>446,1</b> | <b>547,1</b>   | <b>23%</b>  |
| <b>Deuda neta</b>                          | <b>337,1</b> | <b>328,0</b> | <b>199,7</b> | <b>209,2</b> | <b>923,7</b>   | <b>65,4</b>  | <b>1.099,1</b> | <b>N.M.</b> |
| Otros                                      | 0,0          | -29,6        | -11,2        | -4,7         | -2,4           | 0,1          | -3,2           | N.M.        |
| Caja restringida                           | 40,0         | 25,9         | 22,2         | 33,3         | 203,1          | 268,7        | 70,1           | -74%        |
| <b>Deuda neta ajustada</b>                 | <b>377,0</b> | <b>324,3</b> | <b>210,7</b> | <b>237,9</b> | <b>1.124,4</b> | <b>334,2</b> | <b>1.166,0</b> | <b>249%</b> |
| LTV (%)                                    | 19,8%        | 19,0%        | 14,4%        | 16,2%        | 35,9%          | 22,9%        | 37,4%          | +14,5 pp    |
| LTC (%)                                    | 26,4%        | 25,5%        | 18,1%        | 22,3%        | 44,1%          | 30,9%        | 48,7%          | +17,8 pp    |
| ND/EBITDA (x.x)                            | 2,4          | 2,2          | 1,5          | 2,3          | 10,3           | 3,4          | 5,5            | +2,1 x,x    |
| ICR (x.x)                                  | 7,6          | 7,1          | 6,2          | 7,2          | 7,3            | 8,3          | 4,3            | -4,0 x,x    |
| Coste medio de la deuda (%) <sup>1</sup>   | 2,5%         | 4,0%         | 4,2%         | 4,1%         | 4,5%           | 4,5%         | 6,6%           | +2,1 pp     |

1. Incluye el impacto de la cobertura de tipos de interés (cap).  
Fuente: Neinor Homes.



# APÉNDICE: VALORACIÓN DE ACTIVOS 1S26

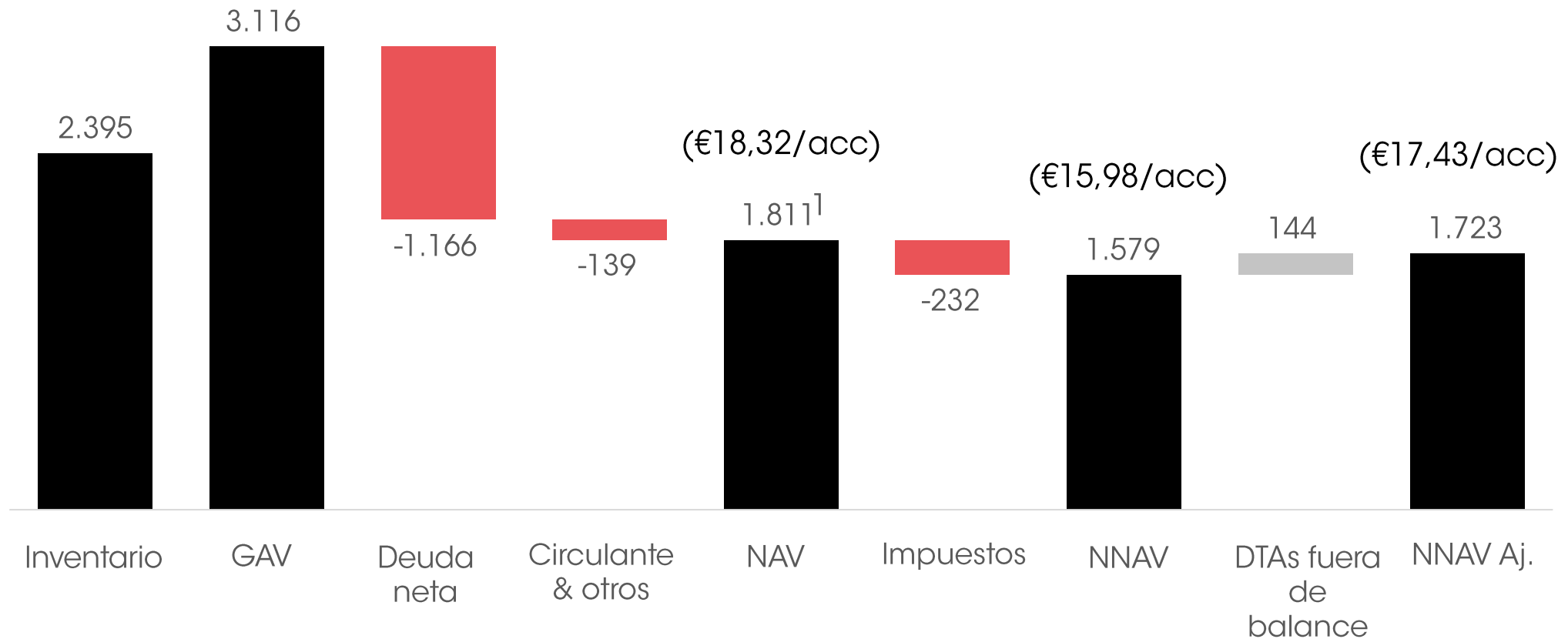


Fuente: Neinor Homes.

# APÉNDICE: VALORACIÓN DE ACTIVOS 1S26

26

## 1S26 GAV A NAV Y NNAV



1. Variación vs. dic-25 explicada por €77mn de remuneración al accionista y €196mn por la adquisición de acciones adicionales de AEDAS Homes. Los DTAs se han considerado según el estándar de mercado. Fuente: Neinor Homes.

# 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.



**Esta presentación es una traducción del original en inglés. Ante cualquier discrepancia, la presentación original prevalecerá sobre su traducción.**



[investor.relations@neinorhomes.com](mailto:investor.relations@neinorhomes.com)  
Paseo de la Castellana, 20, 5ª planta  
28046 Madrid  
España

