

**Neinor**  
HOMES

# PRESENTACIÓN DE RESULTADOS ANUALES 2020

Febrero 2021

IBEX MID CAP®



# AVISO LEGAL

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

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

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

Los analistas, agentes de valores e inversores, presentes y futuros, deberán operar con base en su propio criterio en cuanto a la idoneidad y adecuación de los valores en cuanto la consecución de sus objetivos particulares, habiendo tomado en consideración lo indicado en el presente aviso y la información pública disponible y habiendo recibido todo el asesoramiento profesional, o de cualquier otra categoría, considerado necesario o meramente conveniente en estas circunstancias, sin haber dependido únicamente en la información contenida en la

Presentación, La difusión de esta Presentación no constituye asesoramiento o recomendación alguna por parte de Neinor para comprar, vender u operar con acciones de Neinor o con cualquier otro valor, Los analistas, agentes de valores e inversores deben tener en cuenta que las estimaciones, proyecciones y previsiones no garantizan el rendimiento, desempeño, resultado, precio, márgenes, tipos de cambio y otros hechos relacionados con Neinor que estén sujetos a riesgos, incertidumbres u otras variables que no se encuentren bajo el control de Neinor, de tal forma que los resultados futuros y el desempeño real podría ser materialmente diferente al previsto, proyectado y estimado,

La información incluida en esta Presentación, que no pretende ser exhaustiva, no ha sido verificada por un tercero independiente y no será objeto de actualización, La información de la Presentación, incluidas las proyecciones futuras, se refiere a la fecha de este documento y no implica garantía alguna en relación con los resultados futuros, Neinor renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir cualquier actualización o revisión de la información, incluyendo datos financieros y proyecciones futuras, En este sentido, Neinor no distribuirá públicamente ninguna revisión que pueda afectar a la información contenida en la Presentación que se derive de cambios en las expectativas, hechos, condiciones o circunstancias en los que se basen las proyecciones futuras o de cualquier otro cambio ocurrido en la fecha de la Presentación o tras la misma, Los datos relativos a la industria, al mercado y a la posición competitiva de Neinor contenidos en esta Presentación que no se atribuyan a una fuente específica han sido extraídos de los análisis o estimaciones realizados por Neinor y no han sido verificados de forma independiente, Además, la Presentación puede incluir información relativa a otras sociedades que operan en el mismo sector e industria, Esta información proviene de fuentes públicas y Neinor no otorga ninguna manifestación o garantía, expresa o implícitamente, ni asume responsabilidad alguna por la exactitud, la integridad o la verificación de los referidos datos,

Determinada información financiera y estadística contenida en la Presentación está sujeta a ajustes de redondeo, Por consiguiente, cualquier discrepancia entre el total y la suma de los importes reflejados se debe al referido redondeo, Algunos de los indicadores de gestión financiera y operativa incluidos en esta Presentación no han sido sometidos a auditoría financiera o a verificación por parte de un tercero independiente, Además, determinadas cifras de la Presentación, que tampoco han sido objeto de auditoría financiera, son cifras proforma, Neinor y sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes, agentes o afiliados no asumen ninguna responsabilidad (por culpa o negligencia, directa o indirecta, contractual o extracontractual) por los daños y perjuicios que puedan derivarse del uso de esta Presentación o de su contenido o que, en cualquier caso, se encuentren relacionados con esta Presentación,

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

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

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

# ÍNDICE

**01**

**RESULTADOS  
ANUALES  
2020**

**02**

**ACTUALIZACIÓN  
ESTRATÉGICA**

**03**

**NEGOCIO  
PROMOTOR**

**04**

**NEGOCIO DE  
ALQUILER**

**05**

**CONCLUSIONES  
PRINCIPALES**

**06**

**APÉNDICE**

# 01

## RESULTADOS ANUALES 2020

LEIOANDI HOMES | Entrega 2020



# RESULTADOS ANUALES 2020

## ASPECTOS DESTACADOS

### Resultados sobresalientes

- +€110m EBITDA aj. (+10% por encima del objetivo pre-covid)
- +€70m Beneficio Neto
- 7% LTV a final de 2020
- Primer Dividendo: c€40m (€0,5/acc.)

### Correcta estrategia de inversión

- Se detuvo la compra de suelo durante el mercado de vendedores de 2018-2020
- Primer consolidador: Absorción de Quabit (+7k uds.)
- +€270m de caja para oportunidades de crecimiento adicionales

### Plataforma líder en alquiler

- Integración de una plataforma de gestión de alquileres con #2,5k activos bajo gestión
- Portfolio con c400 unidades operativas
- +1.200 WIP/Lanzadas
- +1.500 banco de suelo

**RESULTADOS ANUALES 2020:**

CREANDO LA PLATAFORMA RESIDENCIAL LÍDER EN ESPAÑA

# RESULTADOS ANUALES 2020

## RESUMEN FINANCIERO

| (€m)                | FY18 | FY19 | FY20       | CAGR <sub>18-20</sub> |
|---------------------|------|------|------------|-----------------------|
| INGRESOS TOTALES    | 382  | 489  | <b>579</b> | <b>+23%</b>           |
| EBITDA AJUSTADO     | 56   | 104  | <b>110</b> | <b>+40%</b>           |
| BENEFICIO NETO      | 50   | 63   | <b>70</b>  | <b>+18%</b>           |
| DEUDA NETA AJUSTADA | 344  | 261  | <b>123</b> | <b>-40%</b>           |
| CAJA TOTAL          | 114  | 173  | <b>271</b> | <b>+54%</b>           |
| LTV (%)             | 19%  | 16%  | <b>7%</b>  | <b>(-6PP)</b>         |

**RESULTADOS FINANCIEROS:**

LA PROMOTORA ESPAÑOLA MÁS RENTABLE DESDE 2018

# 02

## ACTUALIZACIÓN ESTRATÉGICA

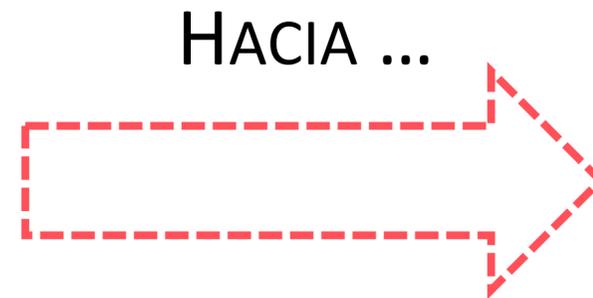
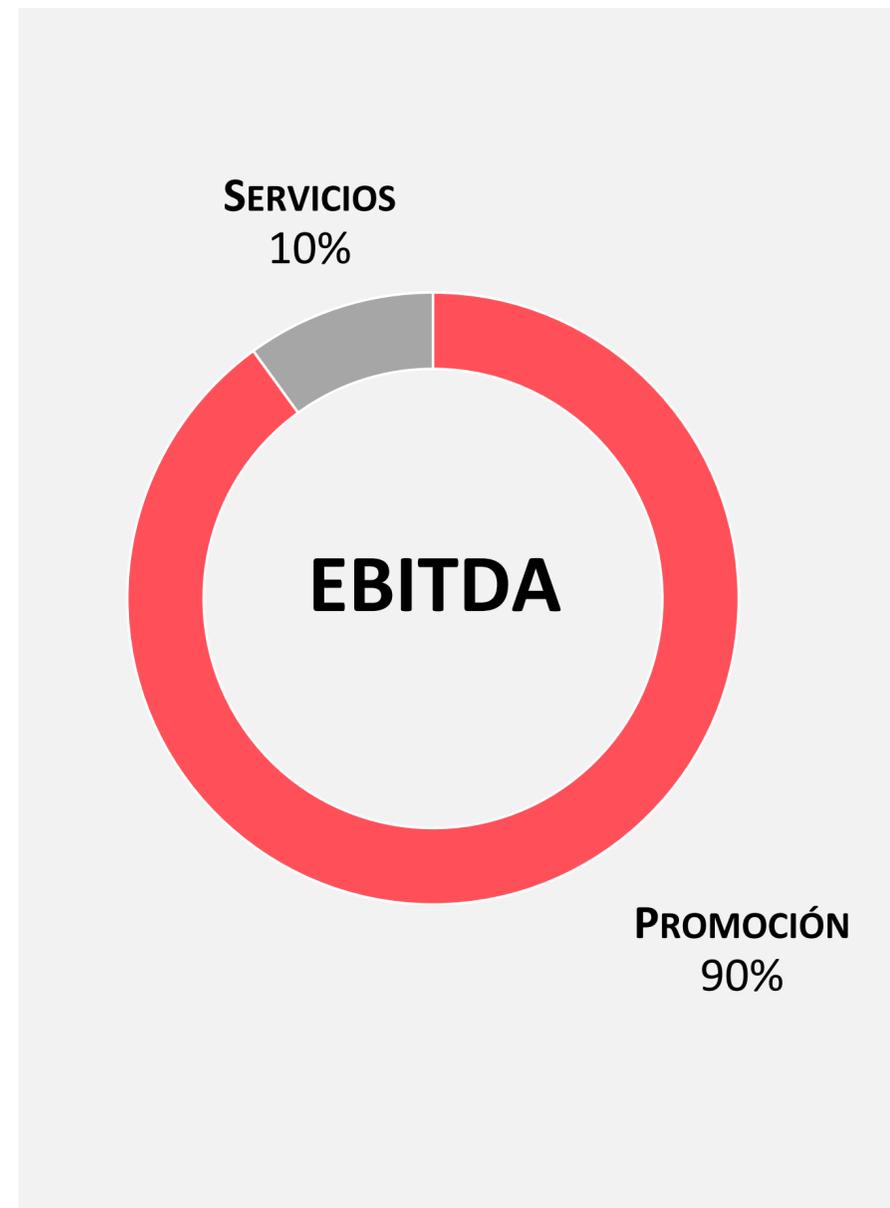
PLAZA EUROPA 14 HOMES | Entrega 2020



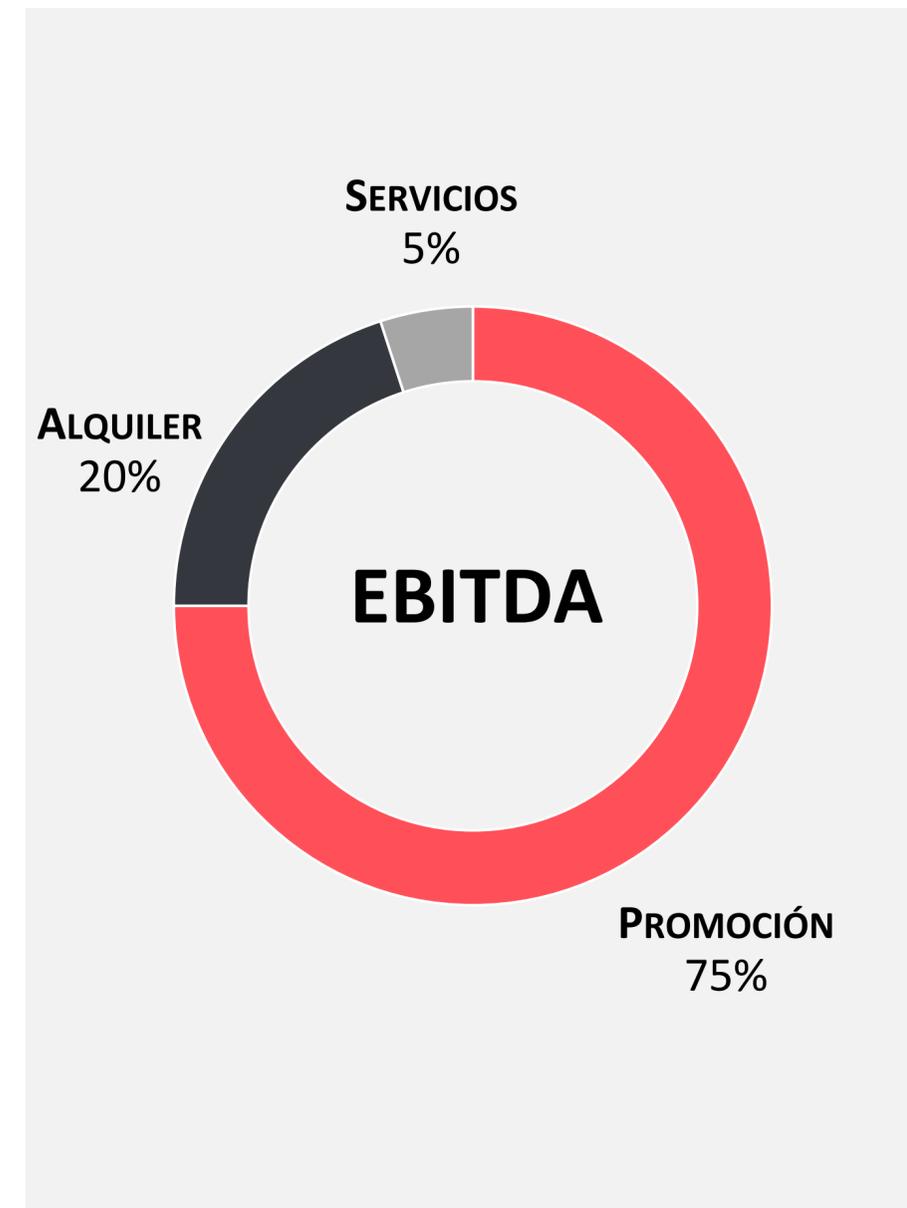
# ACTUALIZACIÓN ESTRATÉGICA

## LA PLATAFORMA RESIDENCIAL LÍDER EN ESPAÑA

DE UNA PROMOTORA PURA (2020)



... UNA PLATAFORMA RESIDENCIAL (2024)

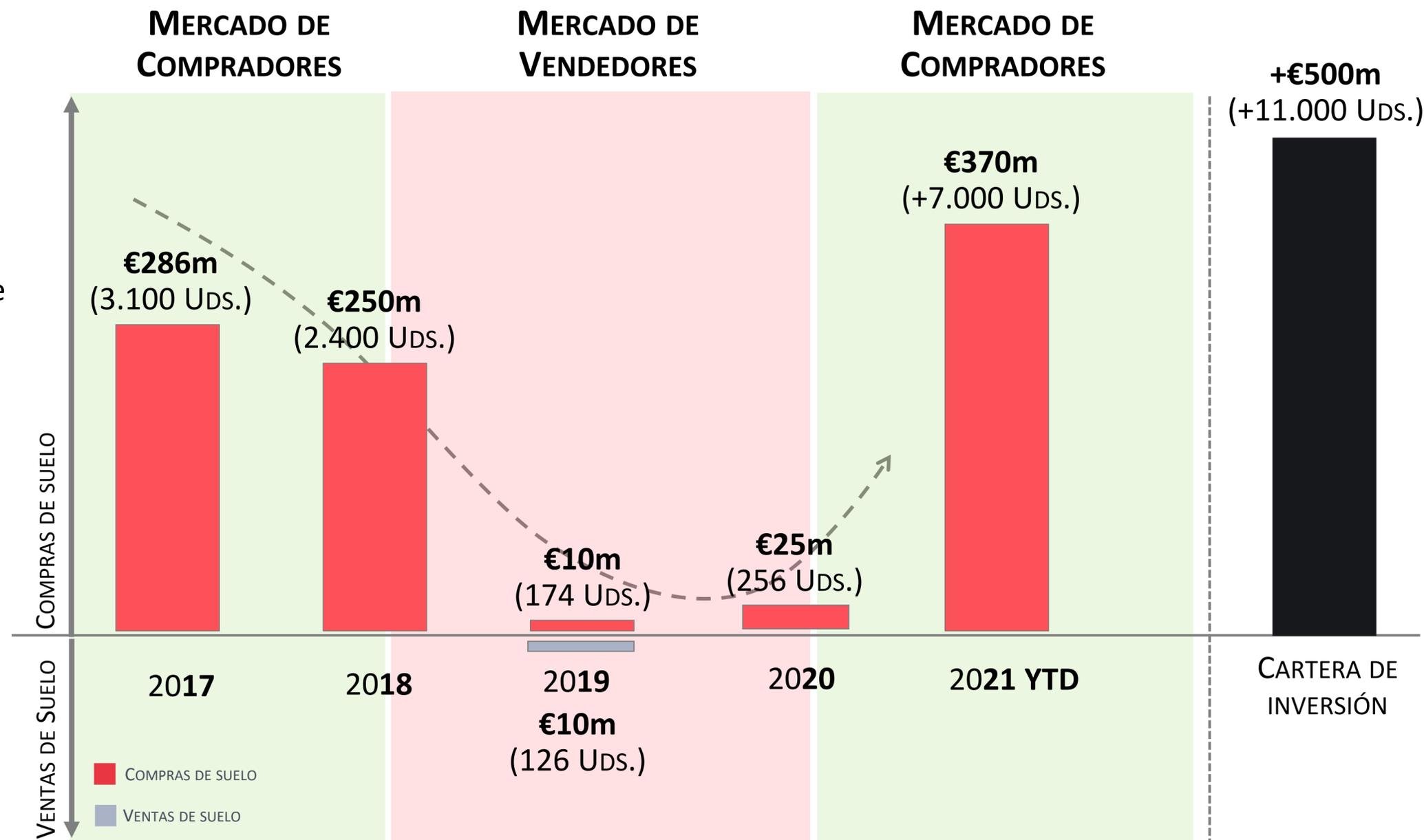


# ACTUALIZACIÓN ESTRATÉGICA

## ESTRATEGIA DE COMPRA DISCIPLINADA

### POLÍTICA DE COMPRA DE SUELOS

- **LOCALIZACIÓN:** 6 regiones con mayor demanda
- **MÁRGENES OBJETIVO:** Margén de contribución de +20% para suelo finalista
- **SUELO ESTRATÉGICO:** La exposición al suelo estratégico es la clave para mantener los márgenes a largo plazo
- **USO EFICIENTE DEL CAPITAL:** Opciones de compra/pagos en diferido para mejorar los retornos
- **PLATAFORMA DE ALQUILER:** Aporta flexibilidad para el uso mixto de terrenos más extensos



# ACTUALIZACIÓN ESTRATÉGICA

## BANCO DE SUELO PRO-FORMA

### BANCO DE SUELO

**+16.100**

■ BANCO DE SUELO

**+13.000**

■ PROMOCIÓN

**+3.100**

■ ALQUILER

### INDICADORES FINANCIEROS CLAVE

**c€2.000m**

■ GAV

**c€1.400m**

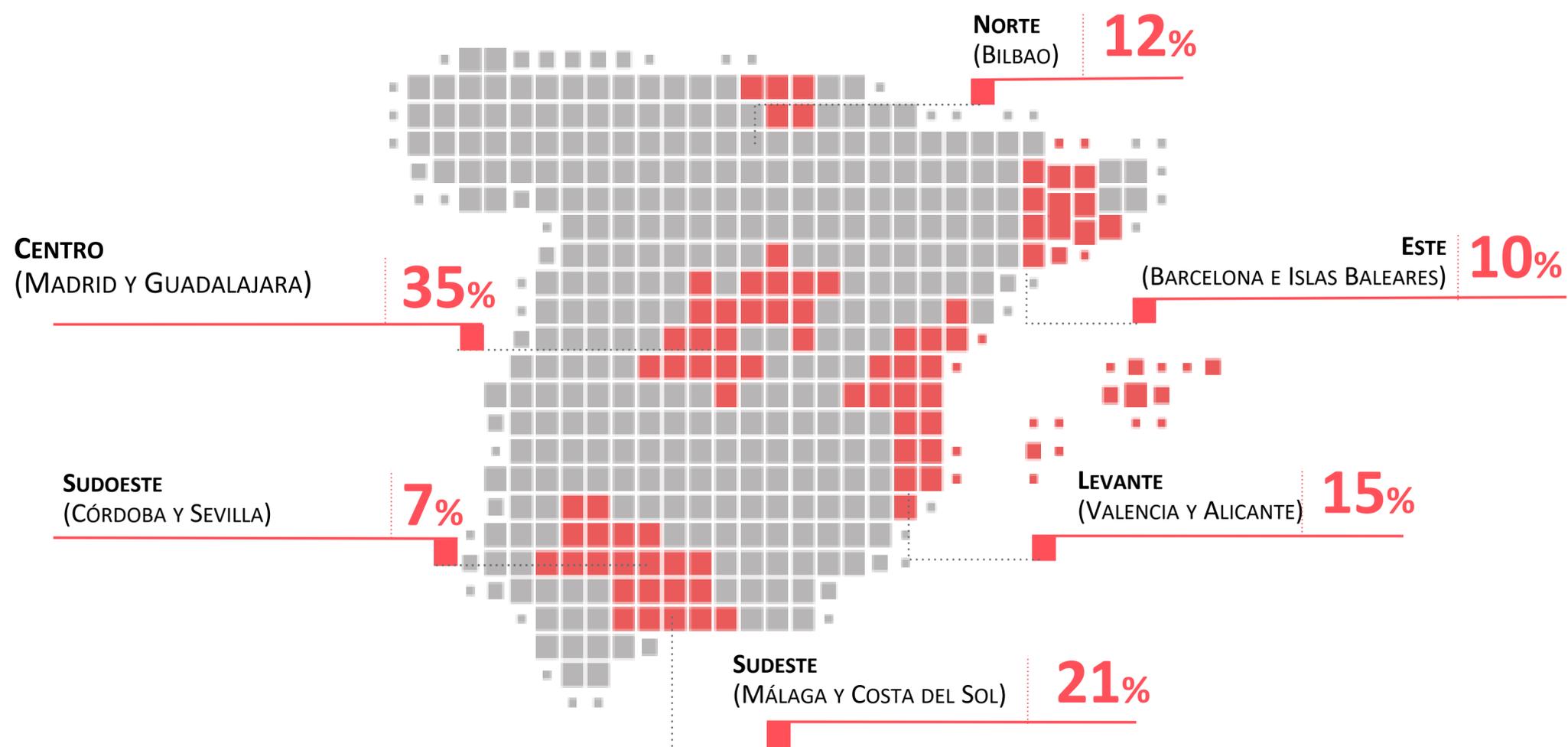
■ NAV

**c€400m**

■ Deuda Neta Ajustada

**c20%**

■ LTV



03

NEGOCIO  
PROMOTOR

MIGDIA HOMES | Entrega 2020



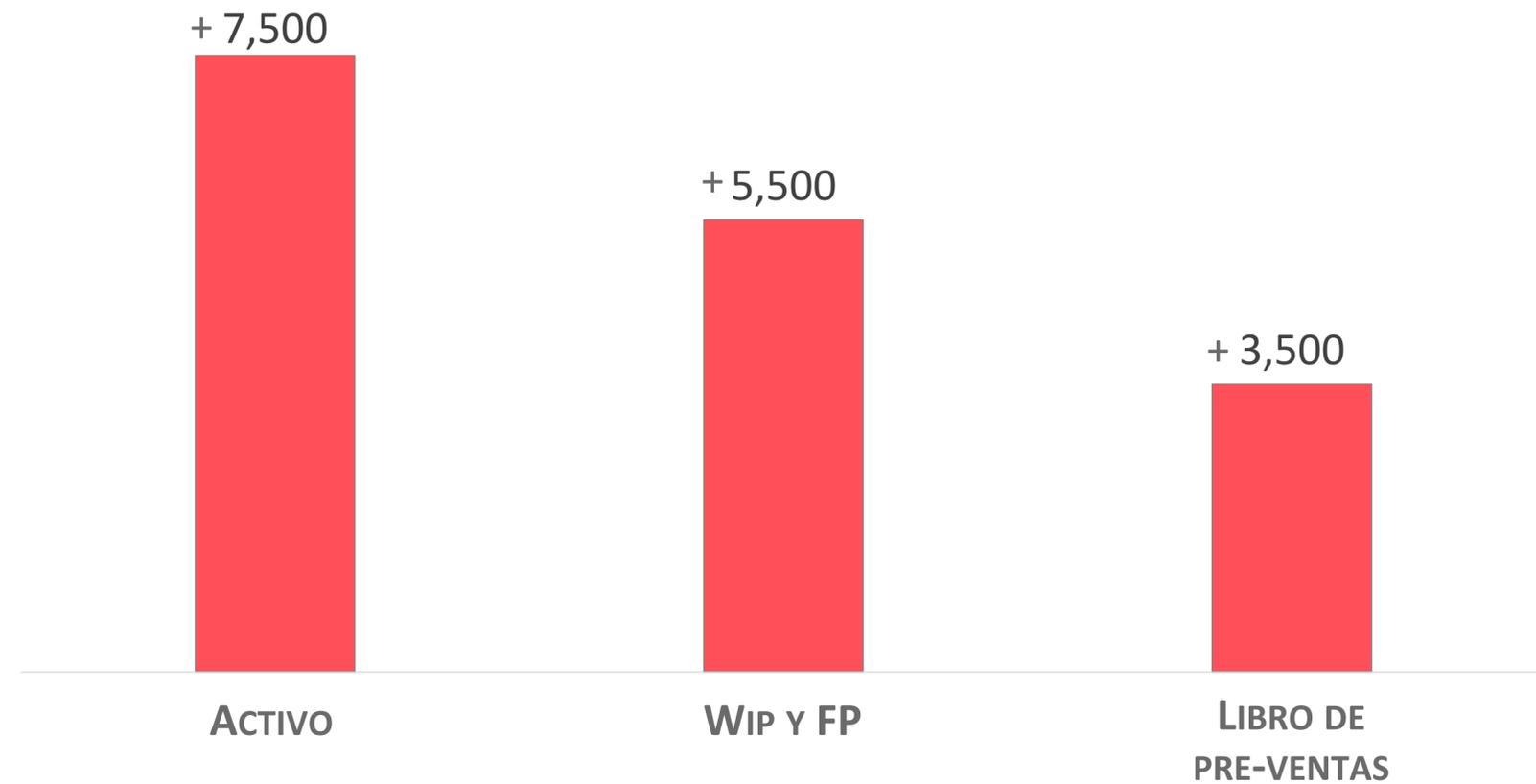
# NEGOCIO PROMOTOR

## SITUACIÓN OPERACIONAL

### NEGOCIO PROMOTOR

- **BANCO DE SUELO<sup>1</sup>:** +13.000 unidades, equivalente a ~5-6 años de entregas
- **LIBRO DE PRE-VENTAS:** 47% de las unidades activas están pre-ventas y ~80% del libro de pre-ventas son contratos
- **FINANCIACIÓN CAPEX:** 100% asegurado para las entregas de 2021-22

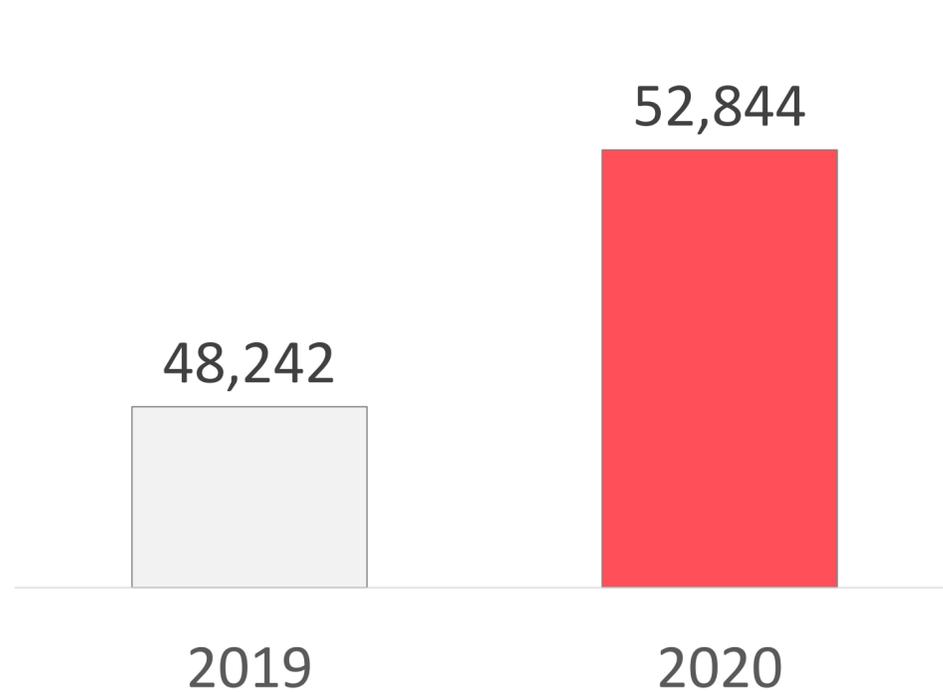
### ESTADO OPERACIONAL DEL NEGOCIO PROMOTOR



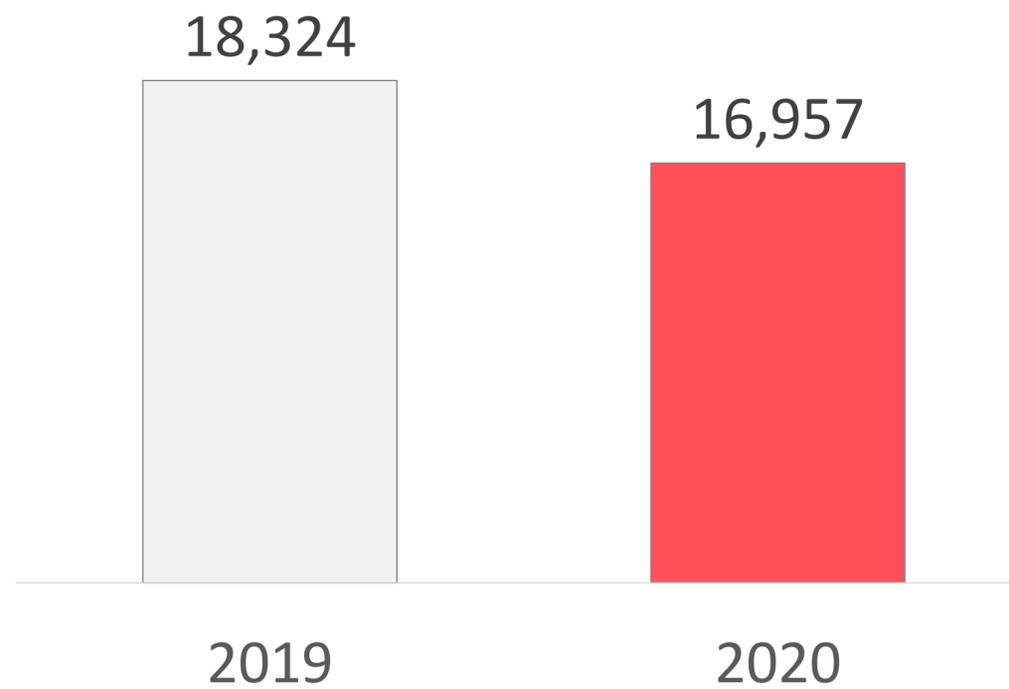
# NEGOCIO PROMOTOR

## ACTIVIDAD COMERCIAL

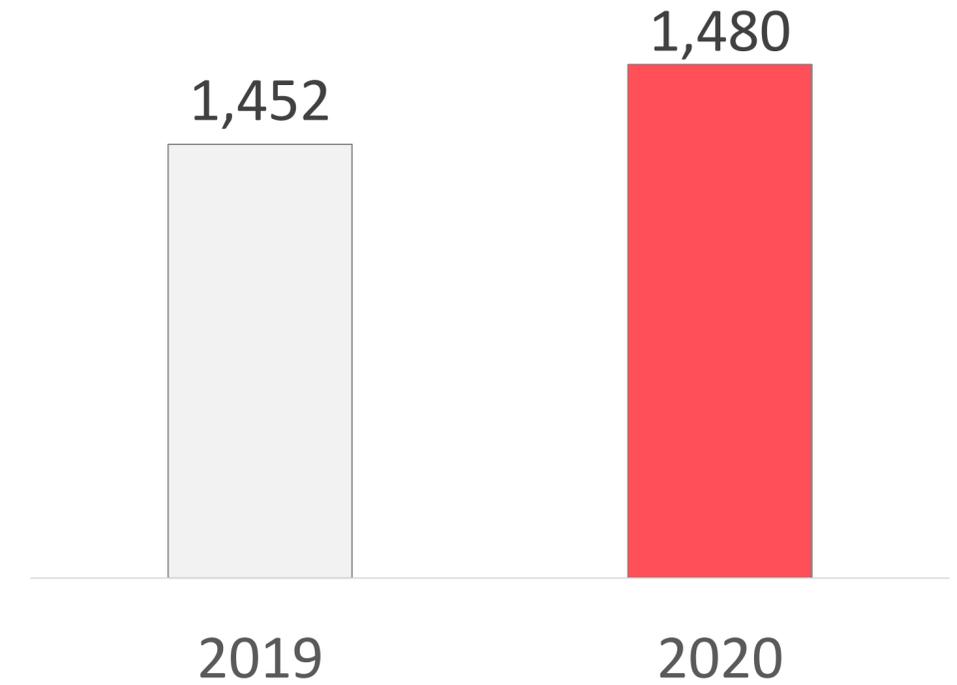
■ CRECIMIENTO DE LEADS DE +10% YOY



■ CAÍDA DE VISITAS DE 7% YOY DEBIDO AL CONFINAMIENTO



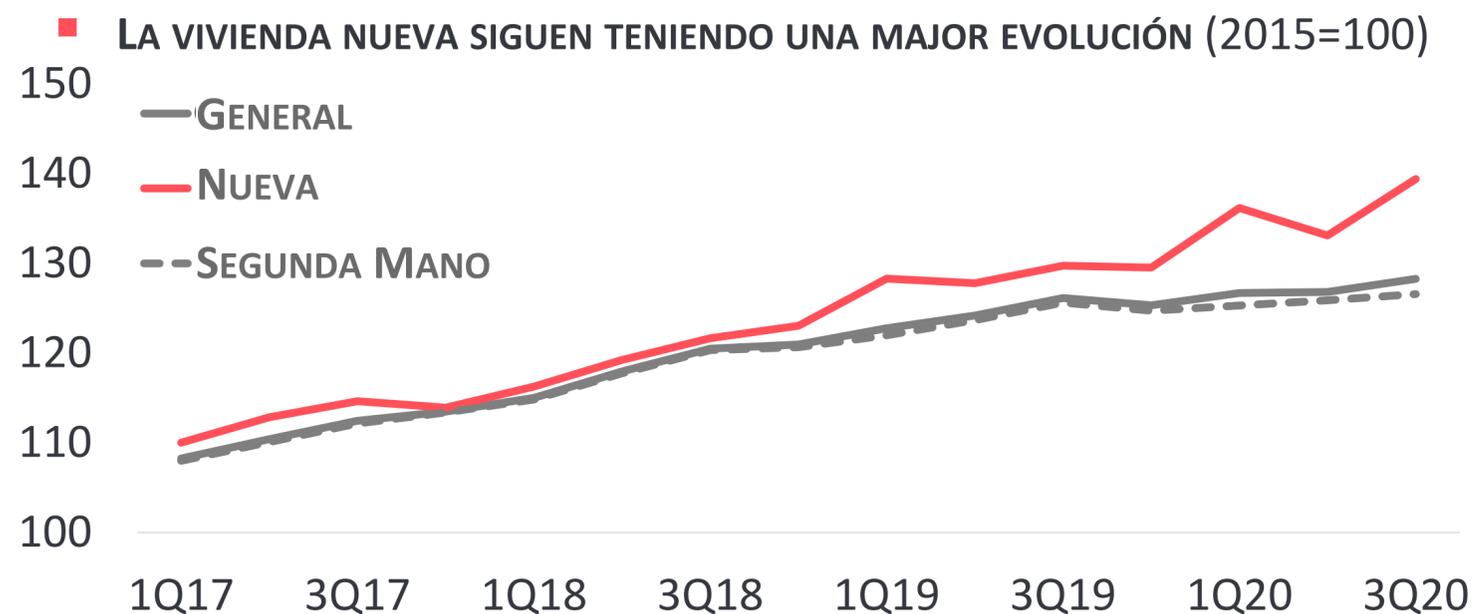
■ CRECIMIENTO DE PREVENTAS +2% YOY



# NEGOCIO PROMOTOR

## LOS DATOS FUNDAMENTALES DEL NEGOCIO DE LA VENTA SIGUEN SIENDO POSITIVOS

| Región              | Población    | Crecimiento    | Stock de     | Habitantes por | Requerimiento de | Transacciones | Inicios de oba |               | Déficit/excedente de Vivienda 2019 |                 |
|---------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|------------------|---------------|----------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
|                     | 2020         | YoY            | Vivienda     | stock          | vivienda         | Obra nueva    | 2019           | 2020 (YoY%)   |                                    |                 |
| Madrid              | 6.75         | 105,777        | 3.01         | 2.2            | 47,169           | 10,101        | 22,130         | 15,535        | -30%                               | -25,039         |
| Barcelona           | 5.64         | 59,840         | 2.65         | 2.1            | 28,116           | 4,811         | 11,306         | 8,690         | -23%                               | -16,810         |
| Levante             | 4.45         | 50,382         | 2.77         | 1.6            | 31,361           | 7,851         | 10,492         | 9,998         | -5%                                | -20,869         |
| Sevilla             | 1.96         | 7,558          | 0.91         | 2.2            | 3,509            | 1,440         | 3,341          | 2,665         | -20%                               | -168            |
| Malaga              | 1.68         | 22,287         | 0.92         | 1.8            | 12,205           | 4,439         | 9,814          | 5,899         | -40%                               | -2,391          |
| Vizcaya             | 1.14         | 5,733          | 0.55         | 2.1            | 2,766            | 1,324         | 3,922          | 3,333         | -15%                               | 1,156           |
| <b>Total Neinor</b> | <b>21.62</b> | <b>251,577</b> | <b>10.81</b> | <b>2.0</b>     | <b>125,126</b>   | <b>29,965</b> | <b>61,005</b>  | <b>46,119</b> | <b>-24%</b>                        | <b>-64,121</b>  |
| Resto de España     | 25.7         | 141,344        | 14.98        | 1.7            | 82,387           | 20,148        | 45,261         | 39,491        | -13%                               | -37,126         |
| <b>Total España</b> | <b>47.32</b> | <b>392,921</b> | <b>25.79</b> | <b>1.8</b>     | <b>207,513</b>   | <b>50,113</b> | <b>106,266</b> | <b>85,610</b> | <b>-19%</b>                        | <b>-117,776</b> |
| % Neinor            | 46%          | 64%            | 42%          |                | 60%              | 60%           | 57%            | 54%           |                                    |                 |



Fuente: INE



Fuente: Idealista

04

NEGOCIO DE  
ALQUILER



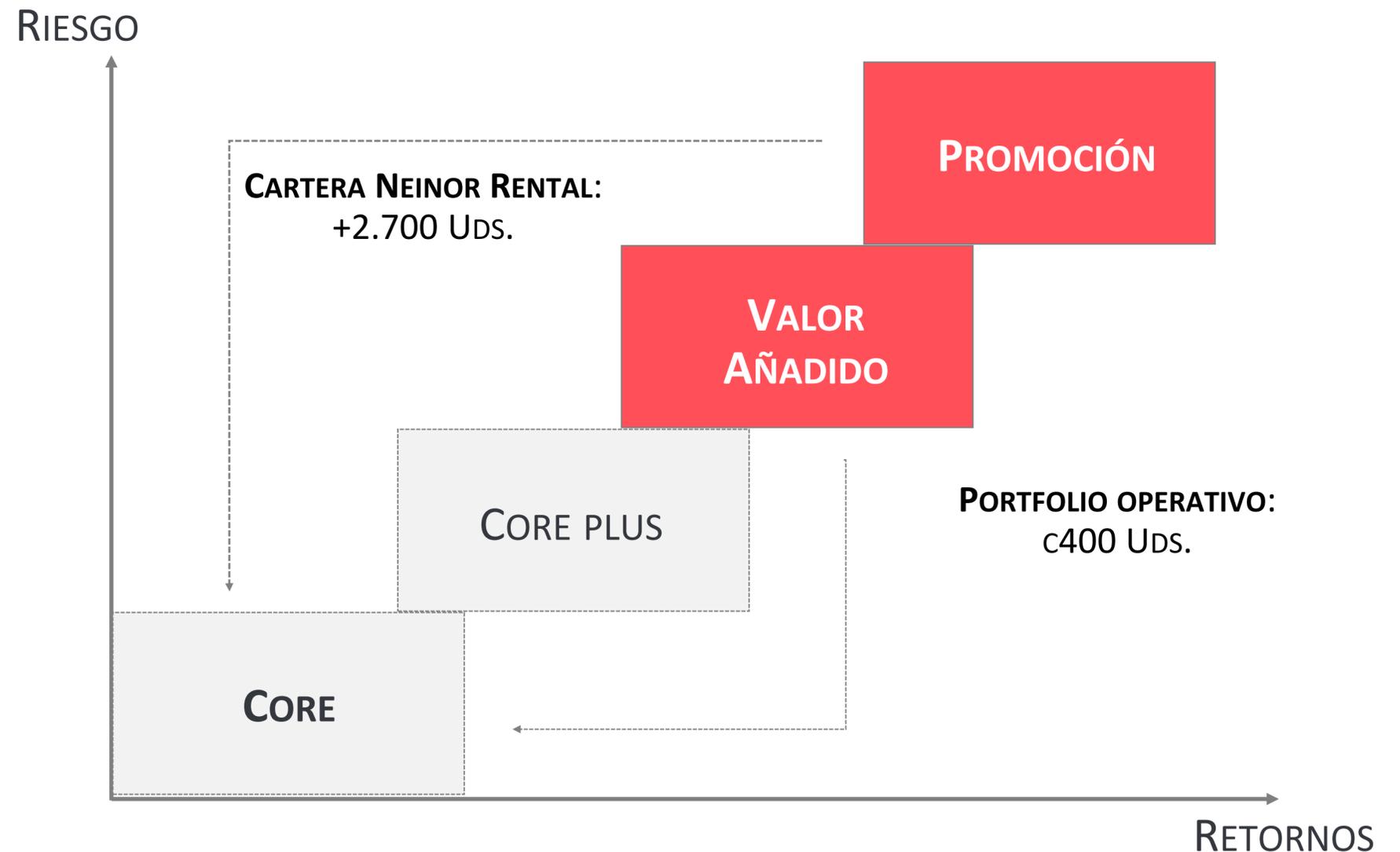
OLARIZU HOMES | Entrega 2020

# ACTUALIZACIÓN ESTRATÉGICA

## LA PLATAFORMA RESIDENCIAL LÍDER EN ESPAÑA

### ESTRATEGIA DE ALQUILER

- **BANCO DE SUELO:** Total de +3.100 unidades de las cuales el 13% ya generan rendimientos. Objetivo a medio-largo plazo de 5.000 unidades
- **EXPOSICIÓN GEOGRÁFICA:** Exposición de >70% a Madrid
- **GESTIÓN INTERNA:** Neinor gestionará los propios activos
- **ESTRATEGIA INMOBILIARIA:** Se ha identificado un déficit de producto de alquiler en España. Neinor abordará el problema mediante iniciativas de valor añadido y el desarrollo de nuevo producto
- **POTENCIAL DE CRECIMIENTO DE NAV:** Compresión de retornos justifica la propuesta de valor añadido de Neinor para el mercado de alquiler

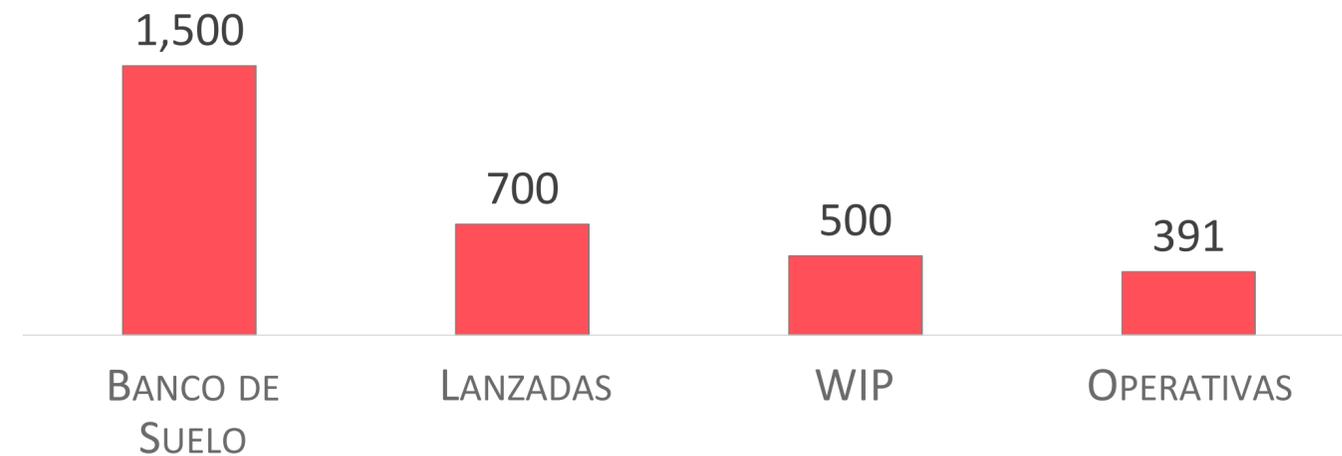


# NEGOCIO DE ALQUILER

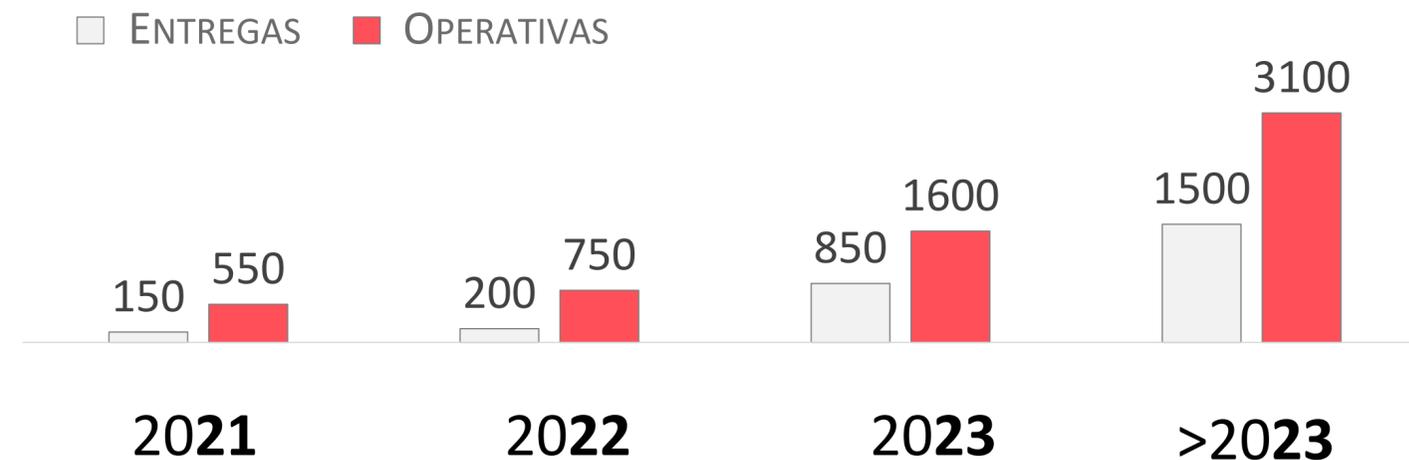
## SITUACIÓN OPERACIONAL

- **BANCO DE SUELO:** +3.100 unidades totals destinadas al negocio de alquiler
  - **PORTFOLIO OPERATIVO:** 391 unidades (12%)
- **ENTREGAS:**
  - **VALOR AÑADIDO P1:** +1.200 uds. hasta 2023
  - **VALOR AÑADIDO P2:** +1.500 uds. desde 2023
- **FINANCIACIÓN CAPEX:**
  - **VALOR AÑADIDO P1:** €200m financiados al 2-2.5%
  - **VALOR AÑADIDO P2:** En negociación
- **OBJETIVO DE RENTAS BRUTAS :** +€38mn

### ESTADO OPERACIONAL DE LAS UDS. DE ALQUILER



### EVOLUCIÓN ESPERADA DE LAS UDS. OPERATIVAS



# NEGOCIO DE ALQUILER

## PORTFOLIO OPERATIVO

### PORTFOLIO OPERATIVO – SARDES



| LOCALIZACIÓN               | MÁLAGA | MADRID | MADRID | VALENCIA | ALICANTE | BADALONA | SABADELL | TARRASA | GERONA |
|----------------------------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|---------|--------|
| UNIDADES (#)               | 28     | 24     | 129    | 59       | 36       | 21       | 26       | 36      | 32     |
| SBA (M <sup>2</sup> )      | 2,311  | 1,829  | 6,778  | 4,742    | 3,430    | 2,243    | 3,213    | 2,701   | 4,668  |
| OCUPACIÓN <sup>1</sup> (%) | 77.3%  | 87.5%  | 94.1%  | 81.4%    | 83.4%    | 87.4%    | 92%      | 83.2%   | 76.7%  |

UNIDADES  
**391#**

OCUPACIÓN<sup>2</sup>  
**95%**

RENTAS BRUTA DE ALQUILER<sup>2</sup>  
**€3,5m**

BENEFICIO NETO OPERATIVO<sup>2</sup>  
**€2,8m**

GAV<sup>3</sup>  
**€70mn**

RETORNO SOBRE COSTE NETO  
**c5%**

1. Objetivo para 2021. 2. Objetivo estabilizado para 2025. 3. Savills a Dic20.

# NEGOCIO DE ALQUILER

## CARTERA EN DESARROLLO

### VALOR AÑADIDO P1

### VALOR AÑADIDO P2



|                       | Hacienda HOMES | SKY HOMES | Europa HOMES | 6 PROMOCIONES | TOTAL VALOR AÑADIDO P1 | TOTAL VALOR AÑADIDO PORTFOLIOV2 |
|-----------------------|----------------|-----------|--------------|---------------|------------------------|---------------------------------|
| LOCALIZACIÓN          | Málaga         | Valencia  | Madrid       | 56% in Madrid | 45% in Madrid          | 89% in Madrid                   |
| UNIDADES (#)          | 146            | 213       | 146          | 690           | +1,200                 | +1,500                          |
| SBA (M <sup>2</sup> ) | 14,200         | 26,900    | 15,500       | 79,720        | 135,366                | 202,583                         |
| ENTREGA               | 1H21           | 2022      | 2023         | 2023          | 2021-23                | Despues de 2023                 |
| RENTA BRUTA (€M)      | 1.4            | 3.2       | 2.6          | 12            | 19                     | 16                              |

UNIDADES (#)  
**+2.700**

SBA TOTAL(k M<sup>2</sup>)  
**~337.000**

RENTA BRUTA DE ALQUILER TOTAL  
**c€35m**

RETORNO SOBRE COSTE BRUTO  
**~6-7%**

EXPOSICIÓN A MADRID  
**c70%**

05

CONCLUSIONES  
PRINCIPALES



# ACTUALIZACIÓN ESTRATÉGICA

## NEINOR ESTÁ ALTAMENTE COMPROMETIDA CON MITIGAR LOS RIESGOS ASG

### HITOS DE LA POLÍTICA ASG EN 2020

- 76% de los ingresos en 2020 se generaron con promociones BREEAM – el mayor porcentaje en España
- Neinor es la única promotora que forma parte de la **Green Building Council España** que trabaja con la UE para fomentar la sostenibilidad en la construcción y la financiación verde
- Neinor se ha adherido a los “Objetivos de Promoción sostenible” de las Naciones Unidas



- Neinor ha obtenido una puntuación de **10,5 (riesgo bajo)** en la puntuación de riesgo de **Sustainalytics**
- En el apartado **Inmobiliario Global**, Neinor se sitúa en el **Top 4%** (sobre un total de 1.000 compañías)
- En la categoría Global, Neinor se sitúa en el **Top 2%** (sobre un total de 13.000 compañías)



- MSCI reiteró su rating de **A** para Neinor



- Como parte de su incorporación, Neinor empezará a reportar acorde a las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA centrándose en su portfolio de alquiler

# CONCLUSIONES PRINCIPALES

## PERSPECTIVAS 2021

### PRÓXIMOS PASOS DE LA ABSORCIÓN DE QUABIT

- Junta General de Accionistas programada para el 31/03
- Aprobación antimonopolio esperada para la primera mitad de 2021

### OBJETIVOS 2021

- Entregas: 2,400 unidades
- EBITDA: €150m
- Compras de suelo: €150m
- DN/EBITDA21: 2-2.5x

### RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

- Dividendo objetivo de €50m sobre los resultados de 2021, alineado con el crecimiento de negocio subyacente y la generación de flujo de caja

**PERSPECTIVA 2021:**  
**CRECIMIENTO DE NEGOCIO SUBYACENTE E INCREMENTO EN LA RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA**

# 06

## APÉNDICE

MARINA BADALONA HOMES | Entrega 2020



# APÉNDICE

## RESULTADOS 2020: CUENTA DE P&G

| €M  | FY19         | FY20         | FY'20 vs FY'19 |             |
|---|--------------|--------------|----------------|-------------|
| <b>Ingresos</b>                                   | <b>489,2</b> | <b>578,8</b> | <b>89,6</b>    | <b>18%</b>  |
| Margen bruto                                      | 160,4        | 165,1        | 4,7            | 3%          |
| <i>Margen bruto (%)</i>                           | <i>32,8%</i> | <i>28,5%</i> | <i>-4,3%</i>   | <i>-13%</i> |
| Gastos operativos & otros                         | (56,5)       | (54,8)       | 1,7            | -3%         |
| Resultado (deterioro) inmovilizado <sup>(1)</sup> | (0,0)        | 0,2          | 0,2            | n.s.        |
| <b>EBITDA operativo</b>                           | <b>103,9</b> | <b>110,4</b> | <b>6,5</b>     | <b>6%</b>   |
| Provisión IBIs                                    | (9,6)        | (9,7)        | (0,0)          | 0%          |
| <b>EBITDA</b>                                     | <b>94,2</b>  | <b>100,7</b> | <b>6,5</b>     | <b>7%</b>   |
| Amortización                                      | (4,0)        | (4,1)        | (0,1)          | 4%          |
| <b>Resultado operativo</b>                        | <b>90,3</b>  | <b>96,6</b>  | <b>6,4</b>     | <b>7%</b>   |
| <i>Margen operativo</i>                           | <i>18,5%</i> | <i>16,7%</i> | <i>-1,8%</i>   | <i>-10%</i> |
| Resultado financiero                              | (9,0)        | (5,9)        | 3,1            | -34%        |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>               | <b>81,3</b>  | <b>90,7</b>  | <b>9,4</b>     | <b>12%</b>  |
| Impuestos   | (17,5)       | (20,6)       | (3,0)          | 17%         |
| <b>Beneficio neto</b>                             | <b>63,8</b>  | <b>70,1</b>  | <b>6,4</b>     | <b>10%</b>  |

### ■ €579M INGRESOS

|                        |        |           |                |
|------------------------|--------|-----------|----------------|
| PROMOCIÓN <sup>2</sup> | LEGACY | SERVICING | OTROS INGRESOS |
| €545,2m                | €3,5m  | €23,6m    | €6,5m          |

### ■ 25% MARGEN BRUTO

### ■ 1.603 UNIDADES ENTREGADAS

### ■ €110M EBITDA CON UN CONTROL ESTRICTO DE LOS GASTOS OPERATIVOS

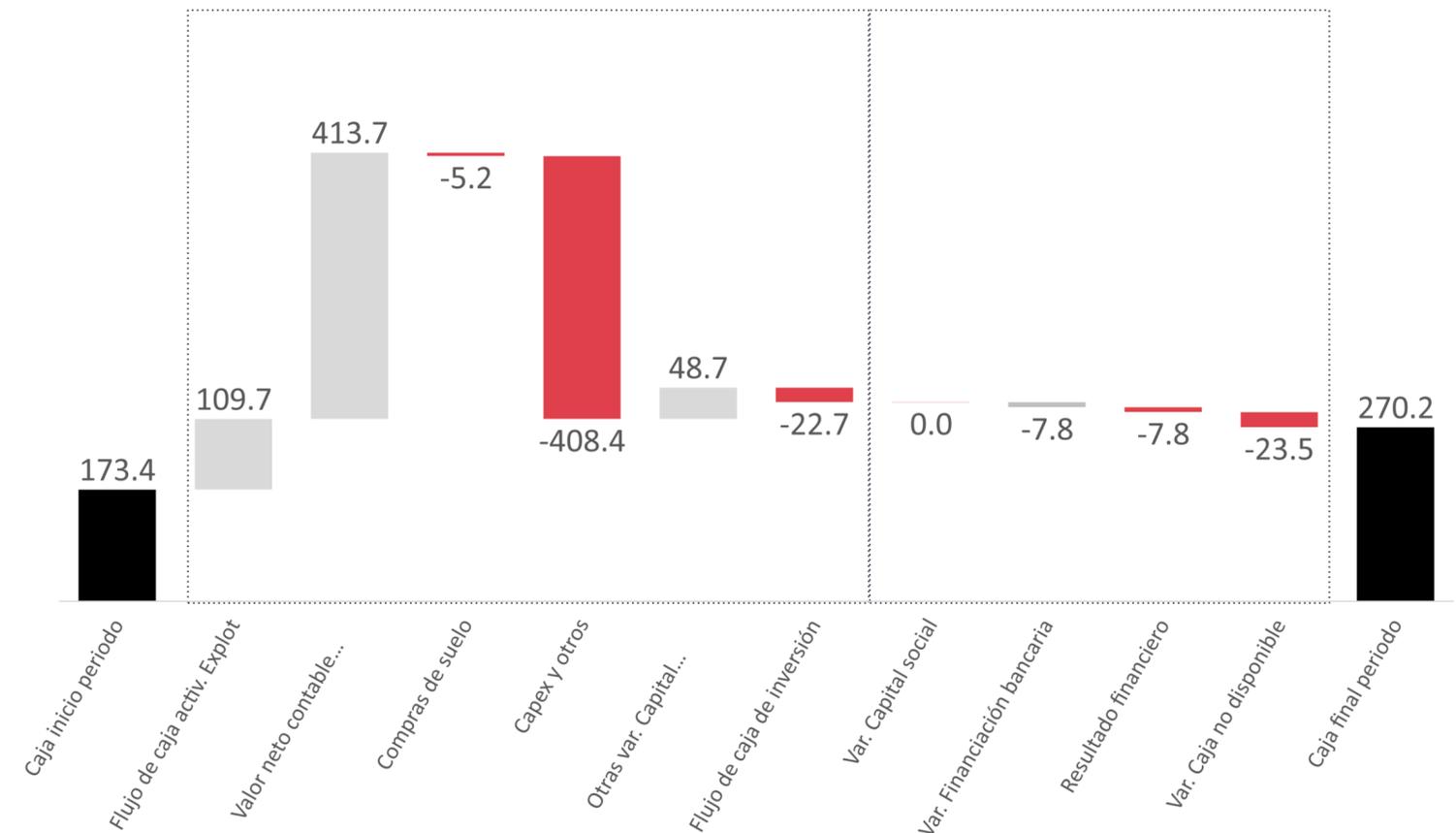
### ■ €70M BENEFICIO NETO

# APÉNDICE

## RESULTADOS 2020: ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

| €M                                   | FY19          | FY20          | FY'20 vs FY'19 |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Resultado antes de impuestos         | 81,3          | 90,7          | 9,4            | 11,6%         |
| Ajustes                              | <b>22,1</b>   | <b>19,0</b>   | <b>(3,1)</b>   | <b>-14,2%</b> |
| Amortización                         | 4,0           | 4,1           | 0,1            | 2,4%          |
| Resultado financiero                 | 9,0           | 5,9           | (3,1)          | -34,0%        |
| Var. Provisiones                     | 7,8           | 8,0           | 0,2            | 2,7%          |
| Planes de incentivo                  | 1,4           | 1,1           | (0,3)          | -23,5%        |
| Resultado (deterioro) inmovilizado   | -             | (0,2)         | (0,2)          | 0,0%          |
| <b>Flujo de caja activ. explot.</b>  | <b>103,4</b>  | <b>109,7</b>  | <b>6,3</b>     | <b>6,1%</b>   |
| <b>Var. capital circulante</b>       | <b>39,6</b>   | <b>48,9</b>   | <b>9,3</b>     | <b>n.s.</b>   |
| Var. Existencias                     | 9,4           | 0,2           | (9,2)          | n.s.          |
| Valor neto contable vendido          | 328,8         | 413,7         | 84,9           | 25,8%         |
| Compra de suelo                      | (4,0)         | (5,2)         | (1,2)          | n.s.          |
| Capex y otros                        | (318,2)       | (408,4)       | (90,2)         | 28,3%         |
| Otras var. capital circulante        | 30,2          | 48,7          | 18,5           | 61,3%         |
| <b>Flujo de caja operativo neto</b>  | <b>143,1</b>  | <b>158,5</b>  | <b>15,5</b>    | <b>n.s.</b>   |
| <b>Flujo de caja de inversión</b>    | <b>(13,6)</b> | <b>(22,7)</b> | <b>(9,1)</b>   | <b>66,8%</b>  |
| <b>Flujo de caja libre</b>           | <b>129,5</b>  | <b>135,8</b>  | <b>6,4</b>     | <b>n.s.</b>   |
| <b>Flujo de caja de financiación</b> | <b>(72,6)</b> | <b>(15,5)</b> | <b>57,1</b>    | <b>n.s.</b>   |
| Var. capital social / premium        | 1,0           | (0,0)         | (1,0)          | n.s.          |
| Var. financiación bancaria           | (64,2)        | (7,8)         | 56,4           | n.s.          |
| Var. pago diferido del suelo         | 0,9           | (0,3)         | (1,2)          | n.s.          |
| Resultado financiero                 | (8,9)         | (5,9)         | 3,0            | -34,1%        |
| Resultado alquiler                   | (1,4)         | (1,6)         | (0,2)          | 11,1%         |
| <b>Flujo de caja neto</b>            | <b>56,9</b>   | <b>120,3</b>  | <b>63,5</b>    | <b>111,6%</b> |
| Var. caja no disponible              | 2,8           | (23,5)        | (26,3)         | n.s.          |
| <b>Caja inicio del periodo</b>       | <b>113,8</b>  | <b>173,4</b>  | <b>59,7</b>    | <b>52,4%</b>  |
| <b>Caja final del periodo</b>        | <b>173,4</b>  | <b>270,2</b>  | <b>96,8</b>    | <b>55,8%</b>  |

- **€5M CAPEX PARA COMPRAS DE SUELO**
- **€408M CAPEX DE CONSTRUCCIÓN (+90M YoY)**
- **€120M FLUJO DE CAJA NETO (CRECIMIENTO DE +100%)**

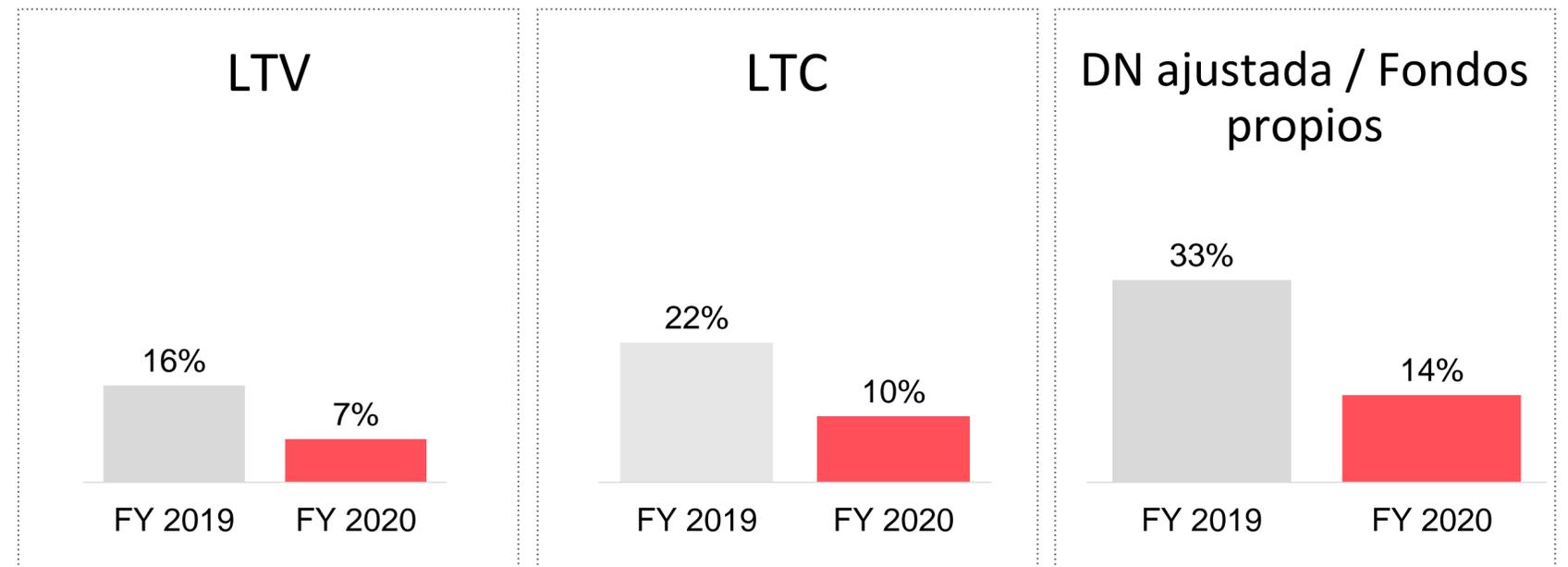


# APÉNDICE

## RESULTADOS 2020: POSICIÓN DE DEUDA NETA

| €M                                       | FY19         | FY20         | FY'20 vs FY'19 |               |
|--|--------------|--------------|----------------|---------------|
| <b>Deuda bruta</b>                       | <b>365,7</b> | <b>335,6</b> | <b>(30,1)</b>  | <b>-8,2%</b>  |
| <b>Deuda bancaria (l/p)</b>              | <b>50,0</b>  | <b>70,7</b>  | <b>20,7</b>    | <b>41,3%</b>  |
| Financiación corporativa                 | 50,0         | 70,7         | 20,7           | 41,3%         |
| <b>Deuda bancaria (c/p)</b>              | <b>315,7</b> | <b>262,3</b> | <b>(53,4)</b>  | <b>-16,9%</b> |
| Préstamo promotor                        | 181,4        | 205,2        | 23,8           | 13,1%         |
| <i>Suelo</i>                             | <i>110,9</i> | <i>83,6</i>  | <i>(27,2)</i>  | <i>-24,6%</i> |
| <i>Capex</i>                             | <i>70,5</i>  | <i>121,6</i> | <i>51,1</i>    | <i>72,4%</i>  |
| Financiación de suelo                    | 58,8         | 35,0         | (23,7)         | -40,4%        |
| Financiación corporativa                 | 74,3         | 19,4         | (54,9)         | -73,9%        |
| Financiación IVA                         | 0,0          | 2,1          | 2,1            | -             |
| Intereses                                | 1,2          | 0,6          | (0,6)          | -50,8%        |
| <b>Activos financieros no corrientes</b> | <b>-</b>     | <b>2,6</b>   | <b>2,6</b>     | <b>-</b>      |
| <b>Activos financieros corrientes</b>    | <b>12,8</b>  | <b>-</b>     | <b>(12,8)</b>  | <b>n.s.</b>   |
| <b>Caja y equivalentes</b>               | <b>173,4</b> | <b>270,2</b> | <b>96,8</b>    | <b>55,8%</b>  |
| <b>Deuda neta</b>                        | <b>179,5</b> | <b>65,3</b>  | <b>(114,2)</b> | <b>-63,6%</b> |
| <b>Deuda neta</b>                        | <b>179,5</b> | <b>65,3</b>  | <b>(114,2)</b> | <b>-63,6%</b> |
| Ajustes                                  | 81,1         | 57,3         | (23,8)         | -29,4%        |
| Pago diferido del suelo                  | 37,7         | 37,4         | (0,3)          | -0,9%         |
| Caja no disponible                       | 43,5         | 19,9         | (23,5)         | -54,1%        |
| <b>Deuda neta ajustada</b>               | <b>260,7</b> | <b>122,6</b> | <b>(138,0)</b> | <b>-53,0%</b> |

- **€65M DEUDA NETA**
- **€123M DEUDA NETA AJUSTADA**
- **€270M CAJA TOTAL**



# APÉNDICE

## RESULTADOS 2020: ESTADO DEL BALANCE

| €M                                    | FY19           | FY20           | FY'20 vs FY'19 |              |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Inmovilizado material                 | 7,2            | 6,0            | (1,2)          | -17,1%       |
| Derecho de uso de activos             | 3,3            | 3,5            | 0,2            | 5,9%         |
| Inversiones inmobiliarias             | 0,2            | 0,2            | (0,0)          | -14,2%       |
| Otros activos no corrientes           | 2,3            | 12,7           | 10,4           | 453,3%       |
| Activos fiscales diferidos            | 25,5           | 25,4           | (0,1)          | -0,6%        |
| <b>Activo no corriente</b>            | <b>38,5</b>    | <b>47,7</b>    | <b>9,2</b>     | <b>23,9%</b> |
| Existencias                           | 1.210,7        | 1.208,4        | (2,2)          | -0,2%        |
| <i>Liquidación</i>                    | 11,1           | 7,6            | (3,5)          | -31,6%       |
| <i>Desarrollo</i>                     | 1.199,6        | 1.200,9        | 1,3            | 0,1%         |
| Otros activos corrientes              | 12,8           | 2,4            | (10,3)         | -81,1%       |
| Deudores                              | 33,6           | 30,1           | (3,5)          | -10,3%       |
| Caja y equivalentes                   | 173,4          | 270,2          | 96,8           | 55,8%        |
| <i>De los cuales no disp.</i>         | 43,5           | 19,9           | (23,5)         | -54,1%       |
| <b>Activo corriente</b>               | <b>1.430,5</b> | <b>1.511,2</b> | <b>80,8</b>    | <b>5,6%</b>  |
| <b>Total activo</b>                   | <b>1.469,0</b> | <b>1.559,0</b> | <b>90,0</b>    | <b>6,1%</b>  |
| <b>Patrimonio neto</b>                | 789,4          | 860,9          | 71,5           | 9,1%         |
| Deuda bancaria                        | 50,0           | 70,7           | 20,7           | 41,3%        |
| Acreeedores por arr.finan.            | 2,2            | 2,1            | (0,0)          | -0,2%        |
| Provisiones                           | -              | 0,2            | 0,2            | 0,0%         |
| Otros pasivos no corrientes           | 0,0            | 2,8            | 2,8            | n.s.         |
| <b>Pasivo no corriente</b>            | <b>52,2</b>    | <b>75,8</b>    | <b>23,7</b>    | <b>45,4%</b> |
| Deuda bancaria                        | 315,7          | 262,3          | (53,4)         | -16,9%       |
| Acreeedores por arrendamientos finan. | 1,3            | 1,6            | 0,3            | 22,6%        |
| Acreeedores                           | 196,8          | 246,1          | 49,3           | 25,0%        |
| Otros pasivos corrientes              | 113,6          | 112,2          | (1,4)          | -1,2%        |
| <b>Pasivo corriente</b>               | <b>627,4</b>   | <b>622,2</b>   | <b>(5,2)</b>   | <b>-0,8%</b> |
| <b>Total pasivo y patrimonio neto</b> | <b>1.469,0</b> | <b>1.559,0</b> | <b>90,0</b>    | <b>6,1%</b>  |

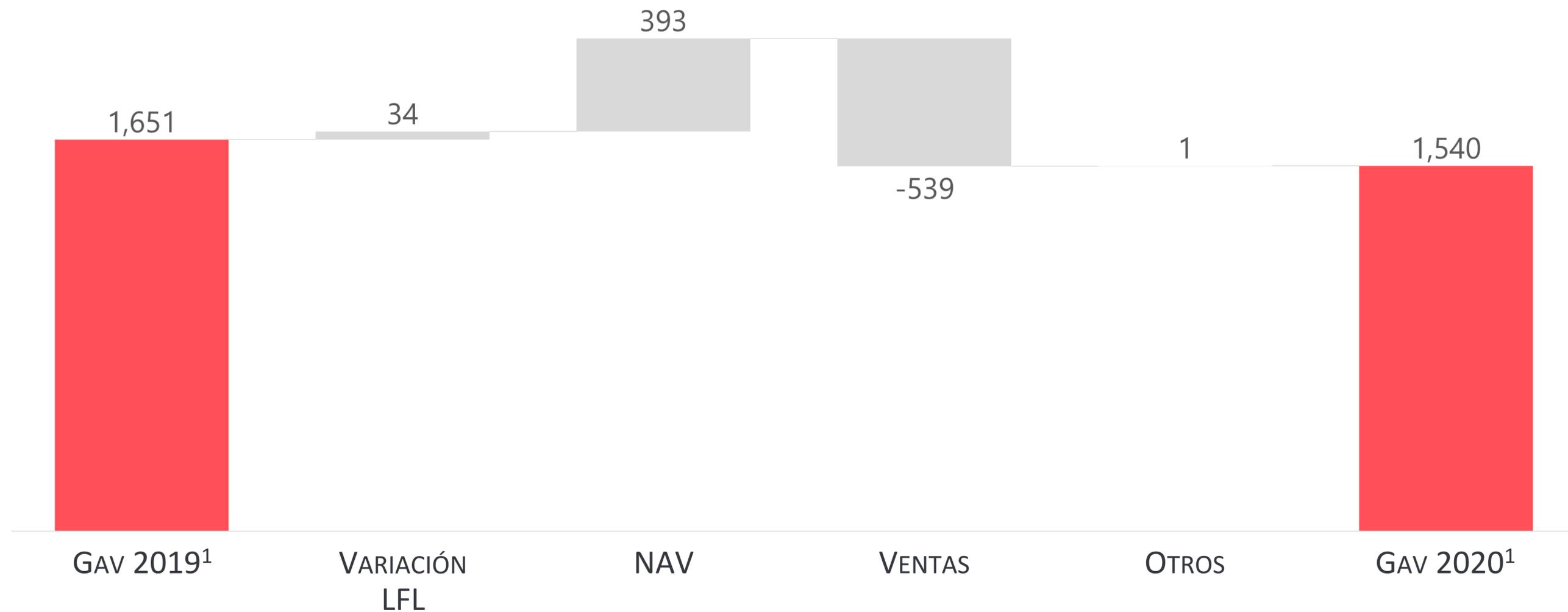
■ **€1.560M BALANCE**

■ **€1.200M INVENTARIO PROMOTOR**

■ **€950M CIRCULANTE**

# APÉNDICE

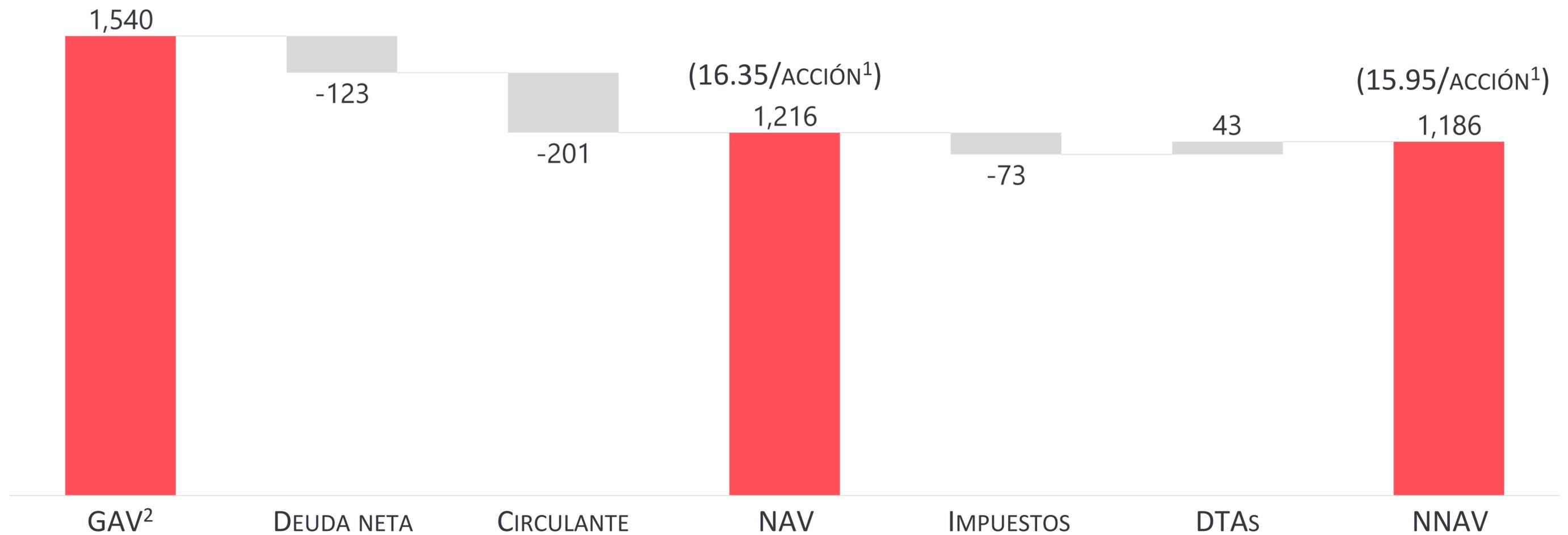
## RESULTADOS 2020: EVOLUCIÓN DEL GAV



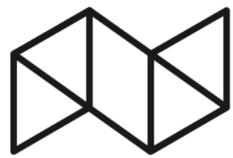
1. Excluyendo anticipos de clientes

# APÉNDICE

## RESULTADOS 2020: VALORACIÓN SAVILLS



1. Excluyendo 4.65mn acciones propias a Dic20 2. Excluyendo anticipos de clientes.



**Neinor**  
HOMES

**EL GRUPO RESIDENCIAL LÍDER**

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