

PLATAFORMA RESIDENCIAL LIDER EN ESPAÑA

ACTUALIZACION ESTRATEGICA | MARZO 2023

ÍNDICE

- 01** _Revisión del desempeño 2019-23
- 02** _Fundamentos residenciales españoles
- 03** _Revisión del desempeño de los mercados de capitales
- 04** _Plan Estratégico 5 años
- 05** _El nuevo gestor español de inversiones



Liderando la transformación del sector residencial español ³

¿Qué ha pasado desde 2019?

┌───> **01**_Ejecución impecable del plan de negocio cumpliendo los objetivos de los últimos 5 años

┌───> **02**_En 2023, España es uno de los mercados residenciales más seguros del mundo

┌───> **03**_Sin embargo, no se refleja en la capitalización de las compañías cotizadas

Mejorar la asignación de capital para cristalizar el valor y el crecimiento

┌───> **04**_Decisión de optimizar el balance y acelerar c€600 mn en dividendos a los accionistas

┌───> **05**_Estrategia de crecimiento eficiente, con una inversión de +€1 bn en adquisiciones de suelo



01 Revisión del desempeño 2019-23

Objetivos superados en operaciones, finanzas y sostenibilidad

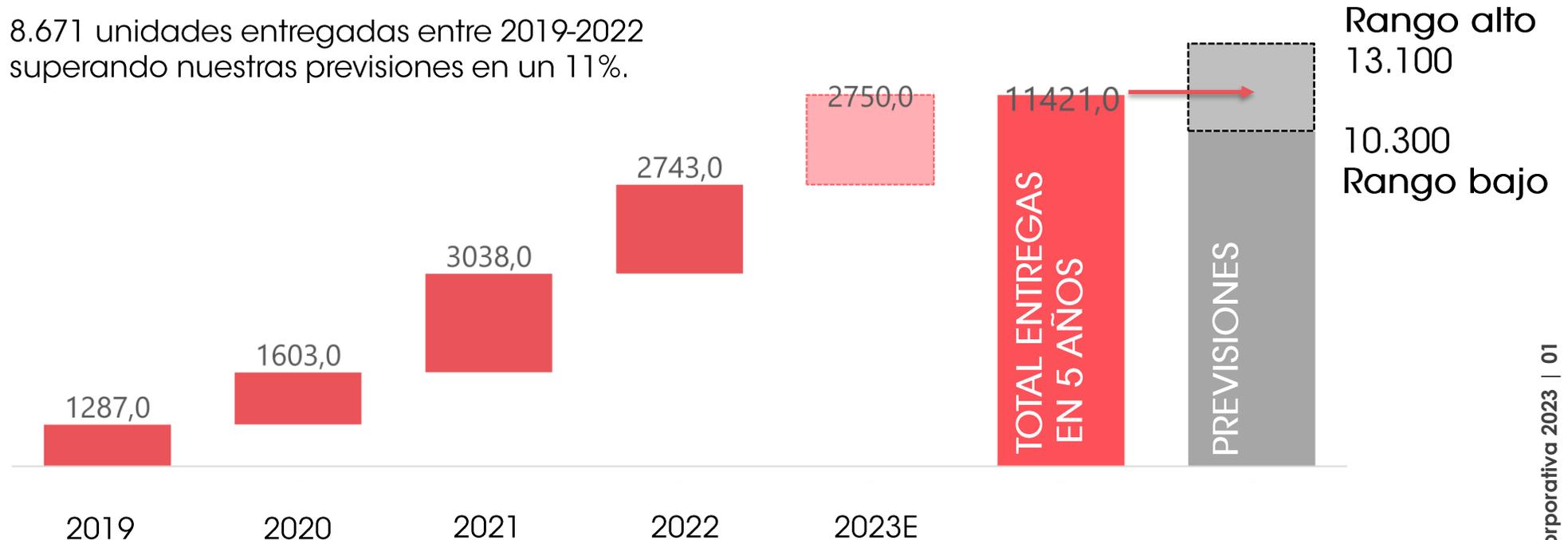


Un sólido historial operativo alcanzamos nuestros objetivos con 8,671# y c€2.7bn de ingresos...



TOTAL ENTREGAS DESDE 2019

▶ 8.671 unidades entregadas entre 2019-2022 superando nuestras previsiones en un 11%.



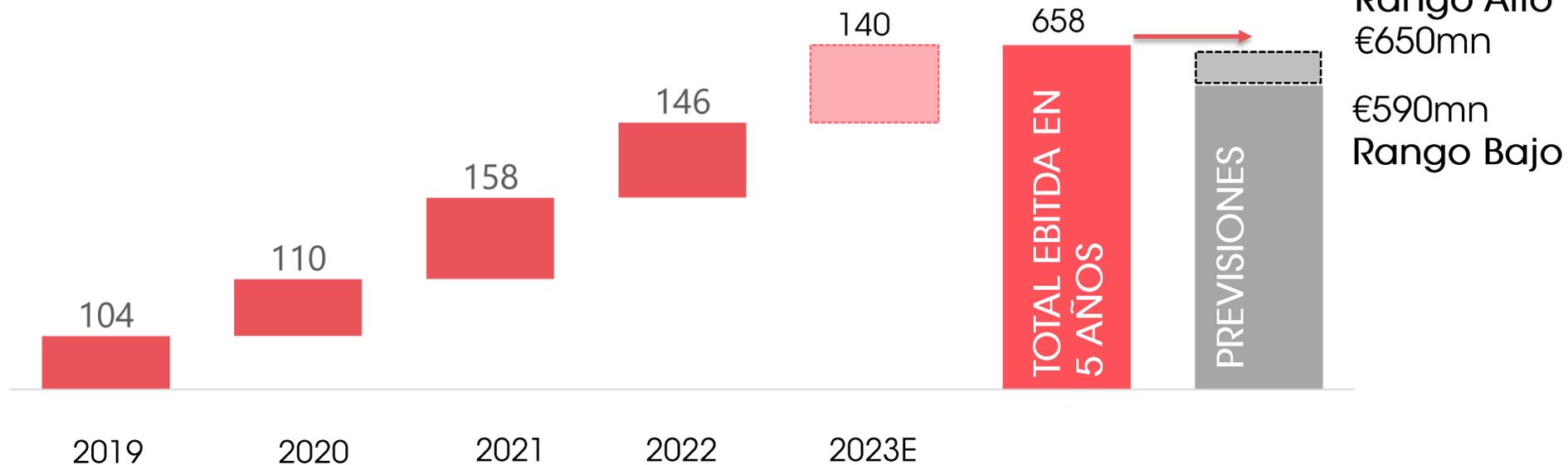
Fuente: Neinor Homes.



...a pesar del COVID, las perturbaciones de la cadena de suministro, la guerra y la inflación, tenemos mayores márgenes de EBITDA

EBITDA TOTAL DESDE 2019

▶ €518m EBITDA desde 2019-2022 superando nuestras previsiones un 15%



Fuentes: Neinor Homes.



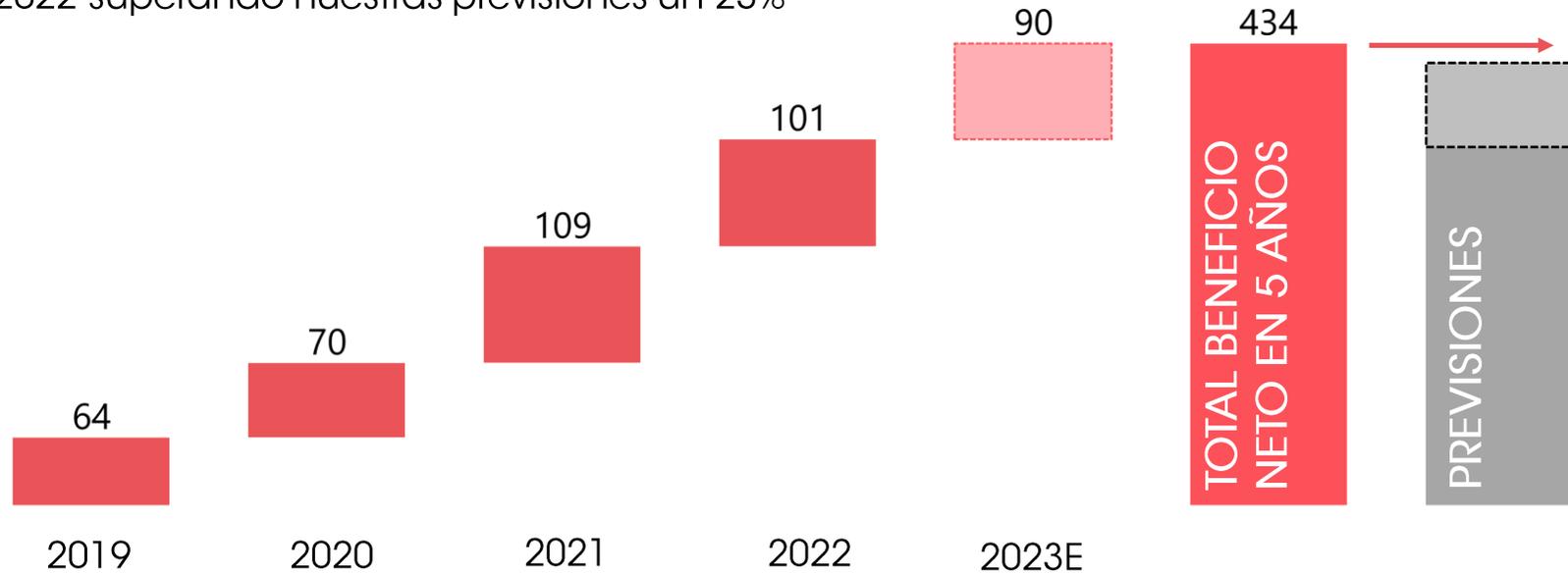
Presentación Corporativa 2023 | 01

...y unos beneficios netos de €344mn, por encima de nuestras previsiones



BENEFICIO NETO DESDE 2019

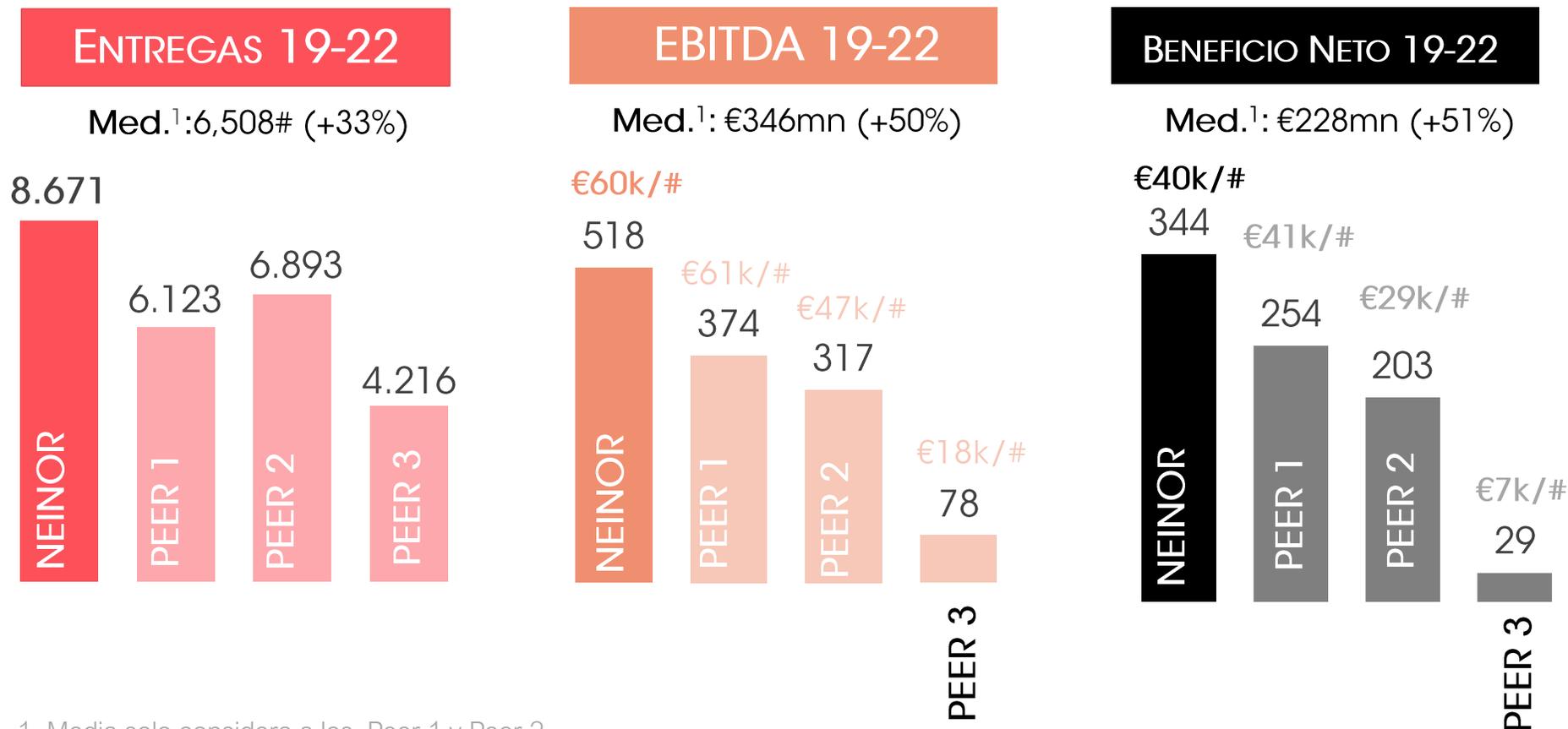
▶ €344m beneficio neto generado entre 2019-2022 superando nuestras previsiones un 23%



Fuente: Neinor Homes.



Neinor Homes es el operador residencial más rentable de España



1. Media solo considera a los Peer 1 y Peer 2
Fuente: Reportes de compañía a Dec22.

...y Neinor ha sido reconocido 2 años seguidos por Sustainalytics como el promotor con el menor riesgo ASG a escala mundial



PRINCIPALES HITOS

- ▶ 8.000 unidades entregadas con BREEAM® repartidas en 133 promociones, la mayor cuota de mercado en España (21%)
- ▶ 100% de nuevos desarrollos con informe individual de Análisis del Ciclo de Vida (ACV)
- ▶ +80% de los lanzamientos de Neinor cumplen la taxonomía de la UE en 2022
- ▶ Primer promotor que mide y publica un impacto social global de las entregas
- ▶ Adjudicado el primer programa de viviendas asequibles de alquiler en España, HMB, con 4.500# en la ciudad de Barcelona
- ▶ Generó +25.000 empleos directos e indirectos desde 2017



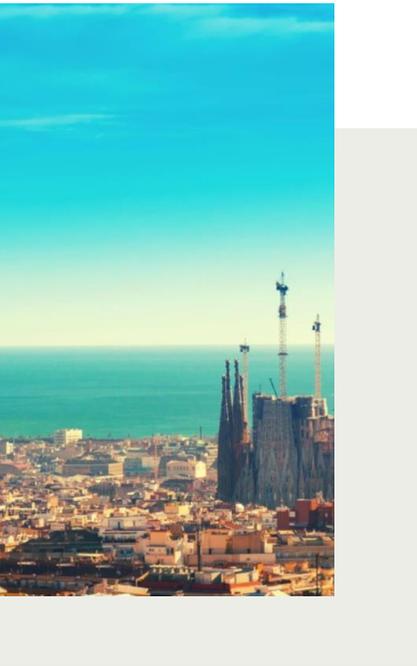


02_ Fundamentos residenciales
españoles

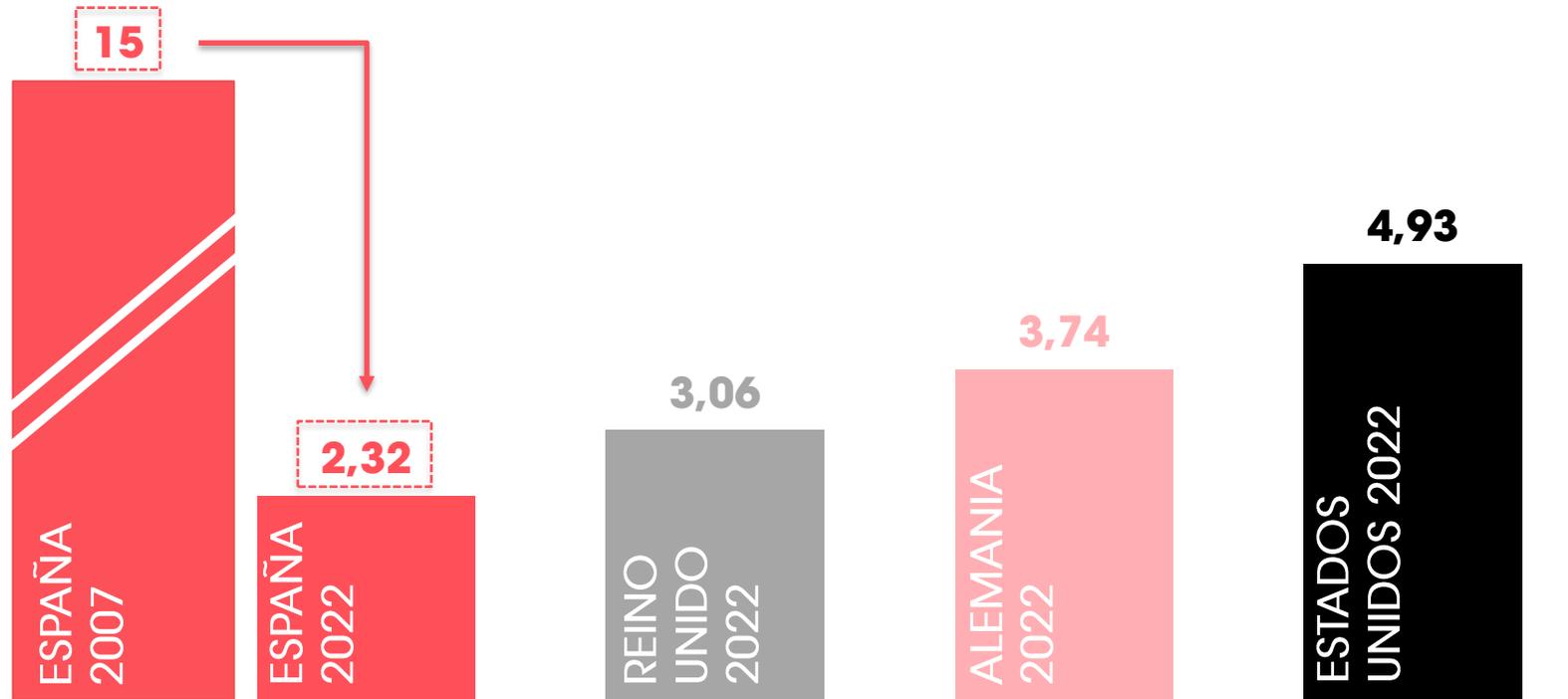
**España será
en 2023 uno
de los
mercados
residenciales
más seguros
del mundo**



España tiene uno de los ratios de nueva oferta per cápita más bajos del mundo desde la crisis financiera



2022 LICENCIAS DE OBRAS POR HABITANTE

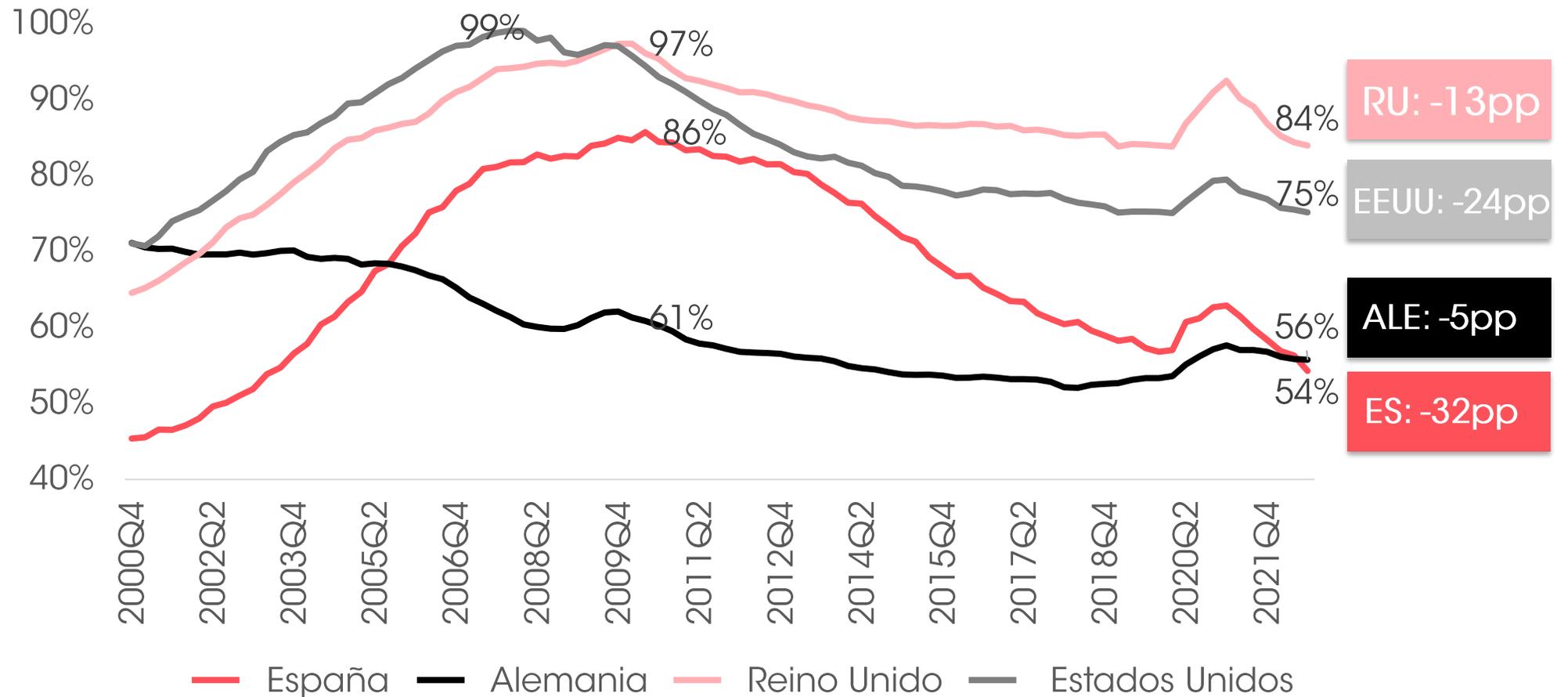


Fuente: Eurostat y Saint Louis FED.



...y ha reducido significativamente el apalancamiento...

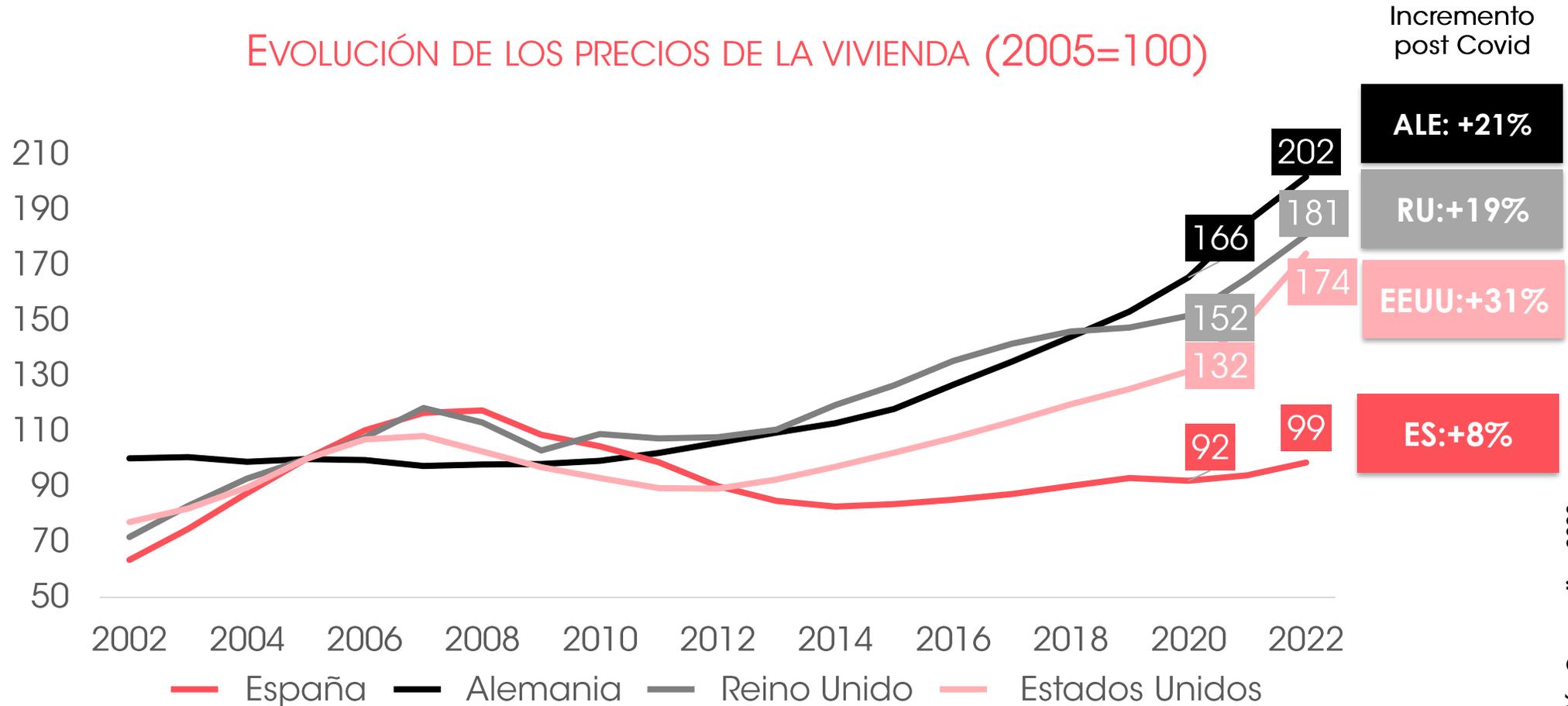
DEUDA DE LOS HOGARES EN RELACIÓN CON EL PIB



Fuente: OECD.

...con los precios de la vivienda aún por debajo de los niveles de la crisis financiera...

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA (2005=100)

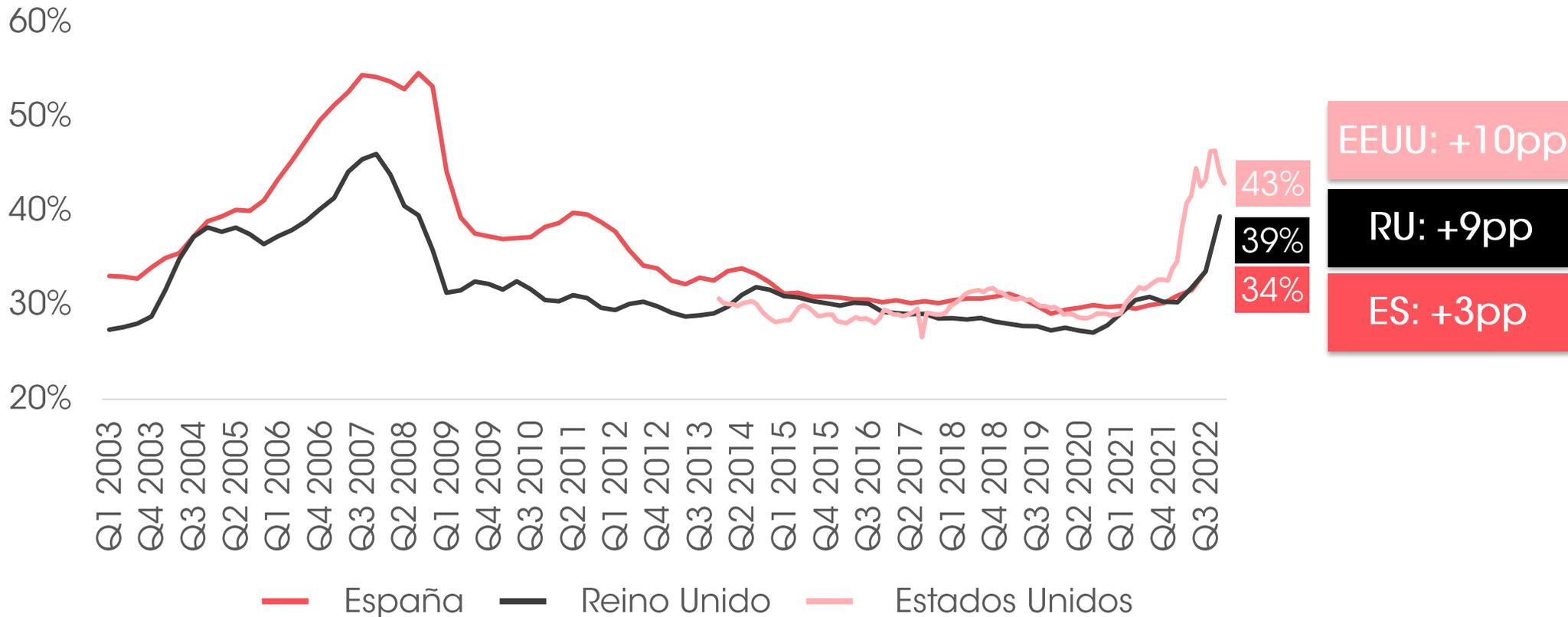


Fuente: Dallas FED.



...lo que se traduce en una asequibilidad significativamente mejor en el entorno actual

COMPARACIÓN DE TIPOS DE ESFUERZO HIPOTECARIO

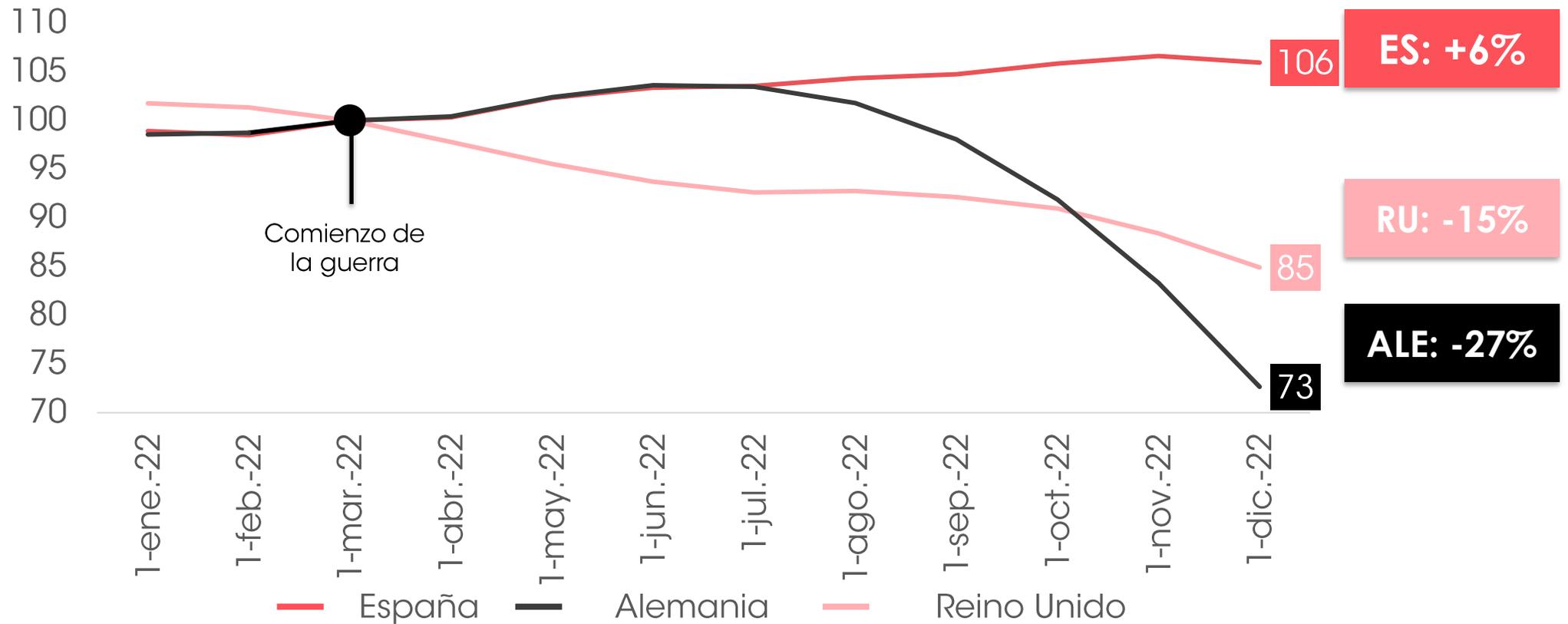


Fuente: Nationwide, Banco de España. Macrobond.

Los últimos datos hipotecarios muestran ya un entorno de demanda mucho más sostenible en España



LTM NUEVAS APROBACIONES DE HIPOTECAS (MAR22=100)

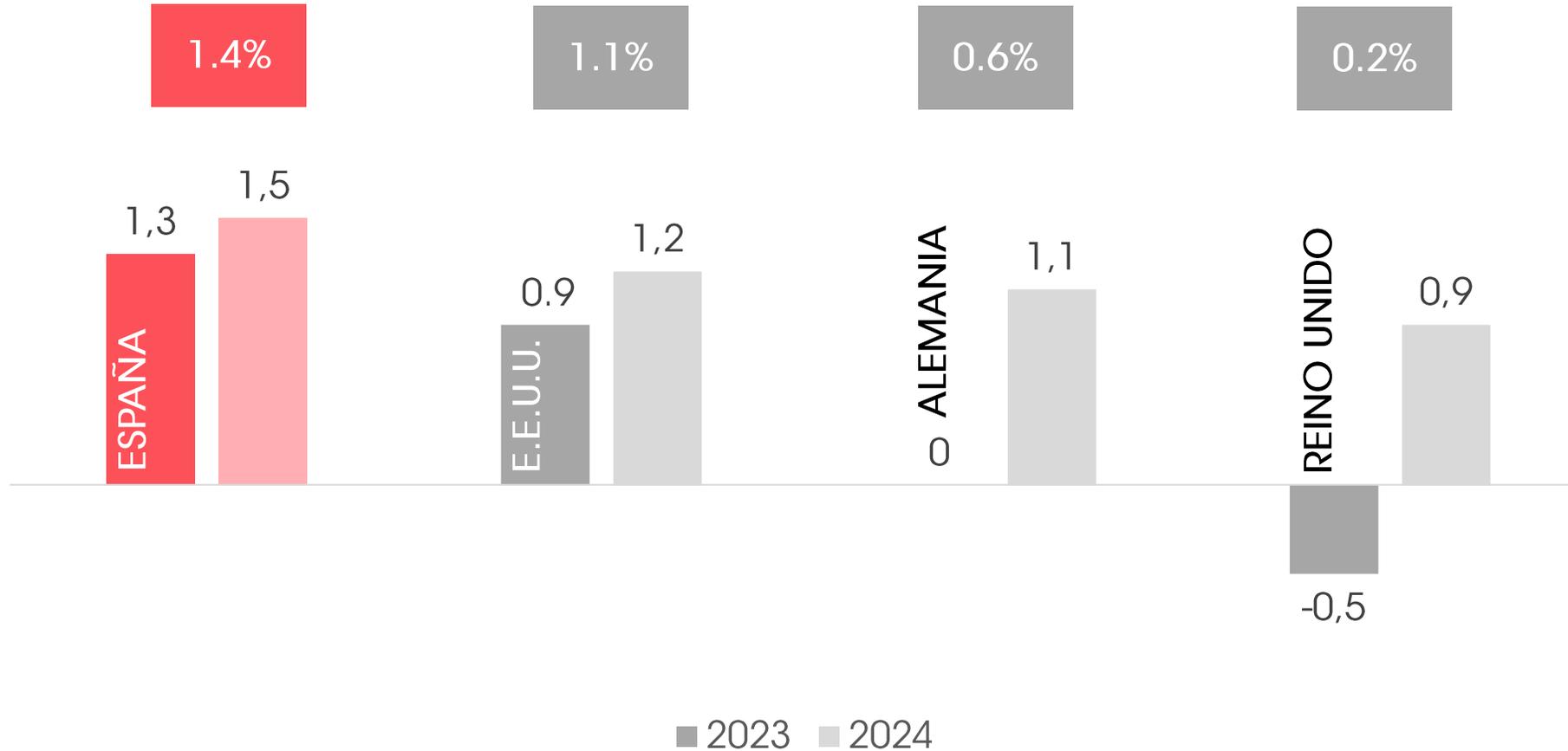


Fuente: Statistics Spain, Bloomberg, Deutsche Bundesbank.



La economía española crecerá +2x que sus comparables durante 2023 y 2024

PREVISIONES DEL PIB REAL 2023-24(%)

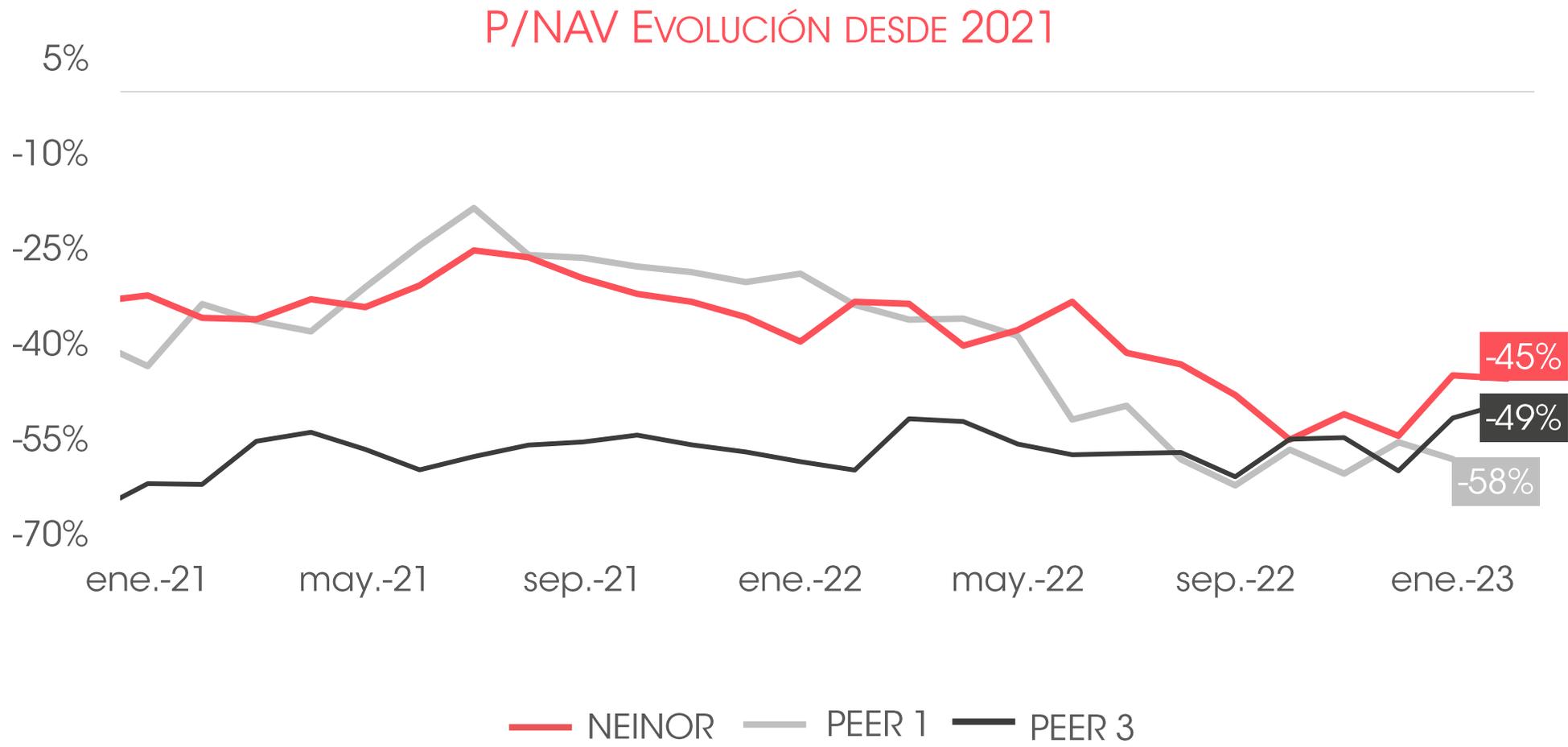


Source: Bloomberg.

03 Revisión del desempeño
de los mercados de capitales

Descuentos de
valoración
limitan las
oportunidades
de crecimiento

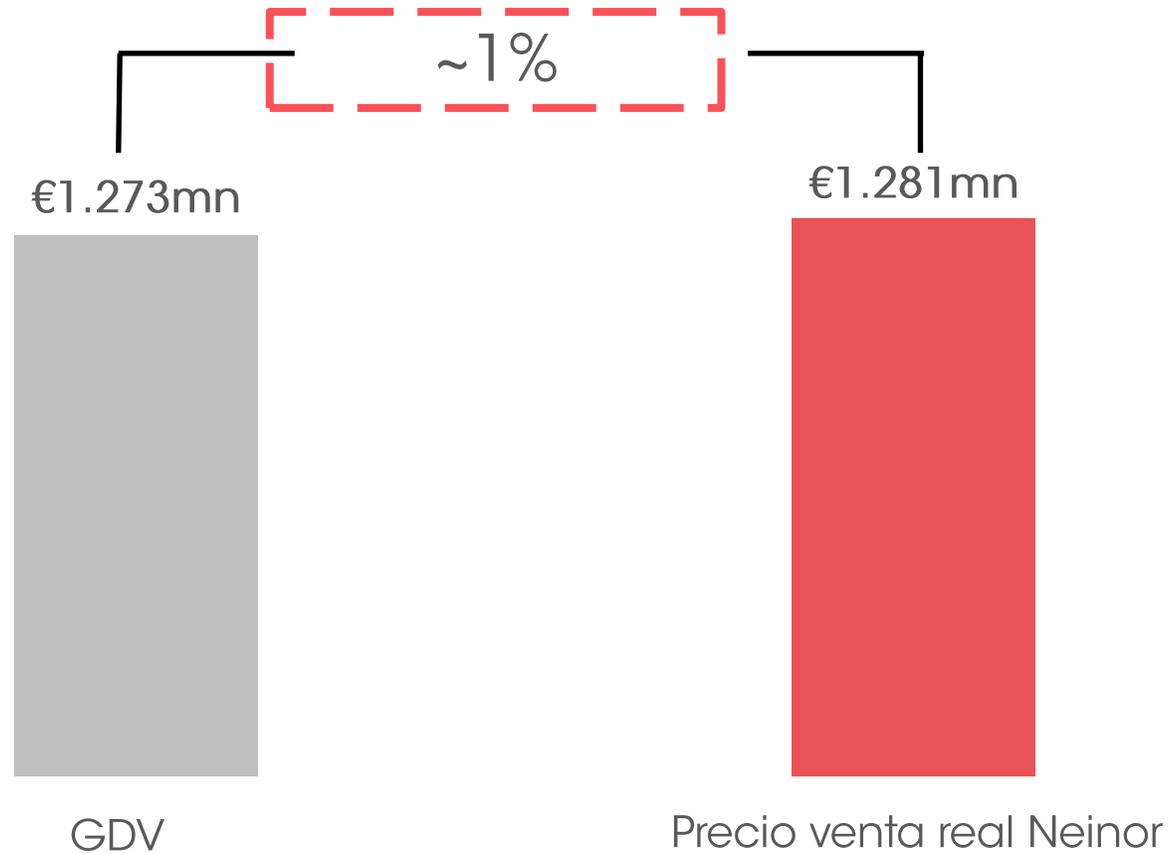
A pesar de su ejecución y sus sólidos fundamentos, Neinor sigue cotizando con un importante descuento...



Fuente: Bloomberg.

Neinor vende sin descuentos sobre su GAV...

ENTREGAS ULTIMOS 24 MESES

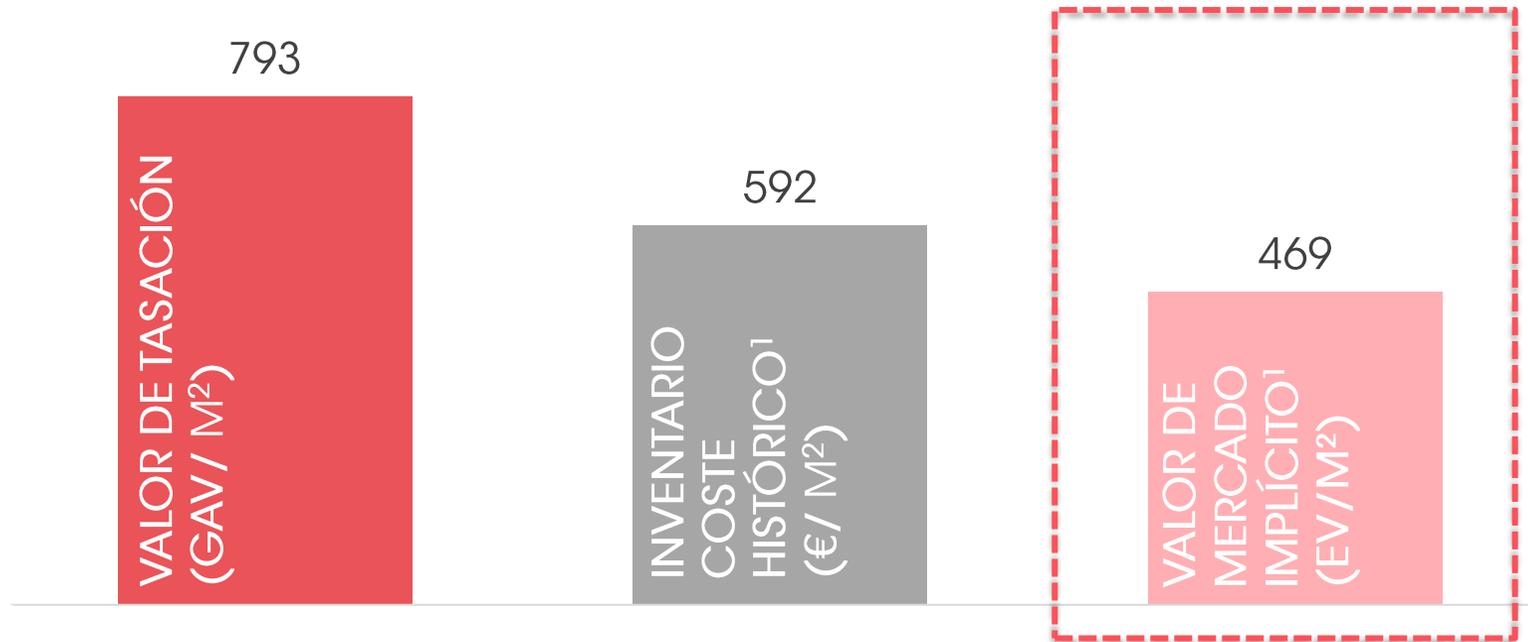


Fuente: Neinor

...y sin embargo el mercado le aplica un descuento del >20% sobre el coste histórico de sus activos

20

VALORACIÓN IMPLÍCITA DE MERCADO (€/M²)



- ▶ El mercado no sólo asume un escenario de destrucción de valor, sino que pasa completamente por alto la ejecución incorporada en nuestro banco de suelo activo con permisos de construcción, grúas y preventas

1. Precio de la acción a 25/03/2023. 2. Incluye inversiones inmobiliarias a GAV Dic22



04_Plan Estratégico 5 años

Optimización del balance y mayor crecimiento mediante la coinversión



Optimizar la asignación de capital para combinar la cristalización del valor a través de la remuneración al accionista con un crecimiento eficiente de los recursos propios

22



REMUNERACIONES ACCIONISTAS

€600mn en distribución de dividendos (€7.5/acción)

▶ €450mn entre 2023 y 2025

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

+€1 bn adquisición de nuevo suelo

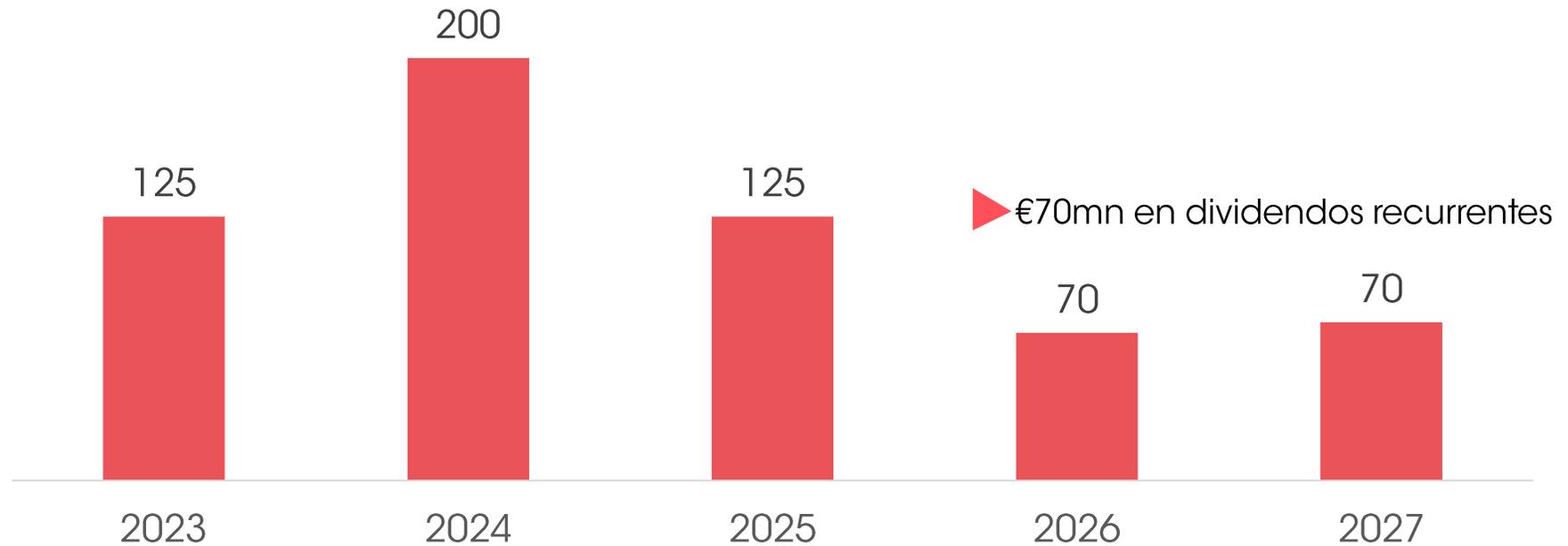
▶ Aproximadamente el 50% de la inversión total se realizará a través de la estrategia de coinversión de Neinor, con un objetivo de TIR de +20%



plan de retribución al accionista de c€600mn...

PAGOS¹ DE DIVIDENDOS PREVISTOS POR AÑO

▶ €450mn a distribuir entre 2023-25

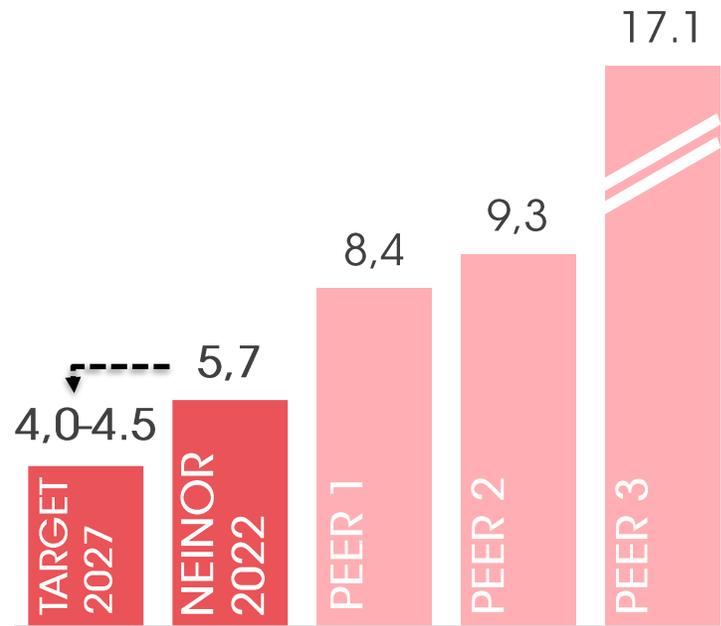


1. Incluye €50mn en repcompra de acciones en 2023. 2. Pago de dividendos sujeto al calendario de la Junta General de Accionistas

...junto con la ambiciosa cifra de más de +€1bn que se destinarán a adquisiciones de suelo eficientes y oportunistas.

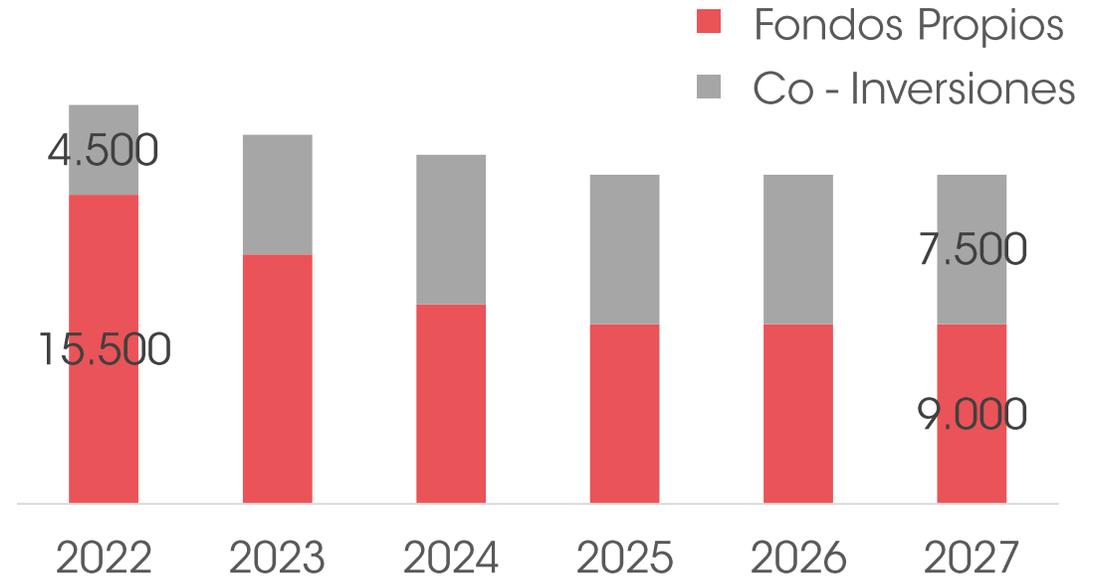


AÑOS¹ DE BANCO DE SUELO DIC22



▶ Neinor espera reducir el número de años en el banco de suelo entre un 20% y un 25%.

EVOLUCIÓN DE BANCO DE SUELO ESPERADA¹



▶ Reducir su banco de suelo en propiedad al tiempo que crece en coinversión



1. Calculado como entregas de 2022 divididas por el total del banco de tierras. Incluidas 4.500# unidades de HMB, donde Neinor tiene una participación del 25%..

Objetivos financieros con 2.000# entregas, €100mn de EBITDA, €70mn de beneficio neto y un 15% de ROE

25

(€mn, a menos que se indique lo contrario)	2023	2024-25 (por año)	2026 en adelante (por año)
Entregas	+2,500# ¹	+2,000#	+2,000#
Ingresos Totales	+600	+700	+700
EBITDA	140 ²	100	100
Beneficio Neto	90	65	70
LTV	20-25%	20-25%	20%
Adquisición de suelo Co-inversiones	100-150 c75%	100-300 c75%	150-300 c50%
ROE (%) ⁴	11%	11-13%	15% ³
Dividendos	125	160	70

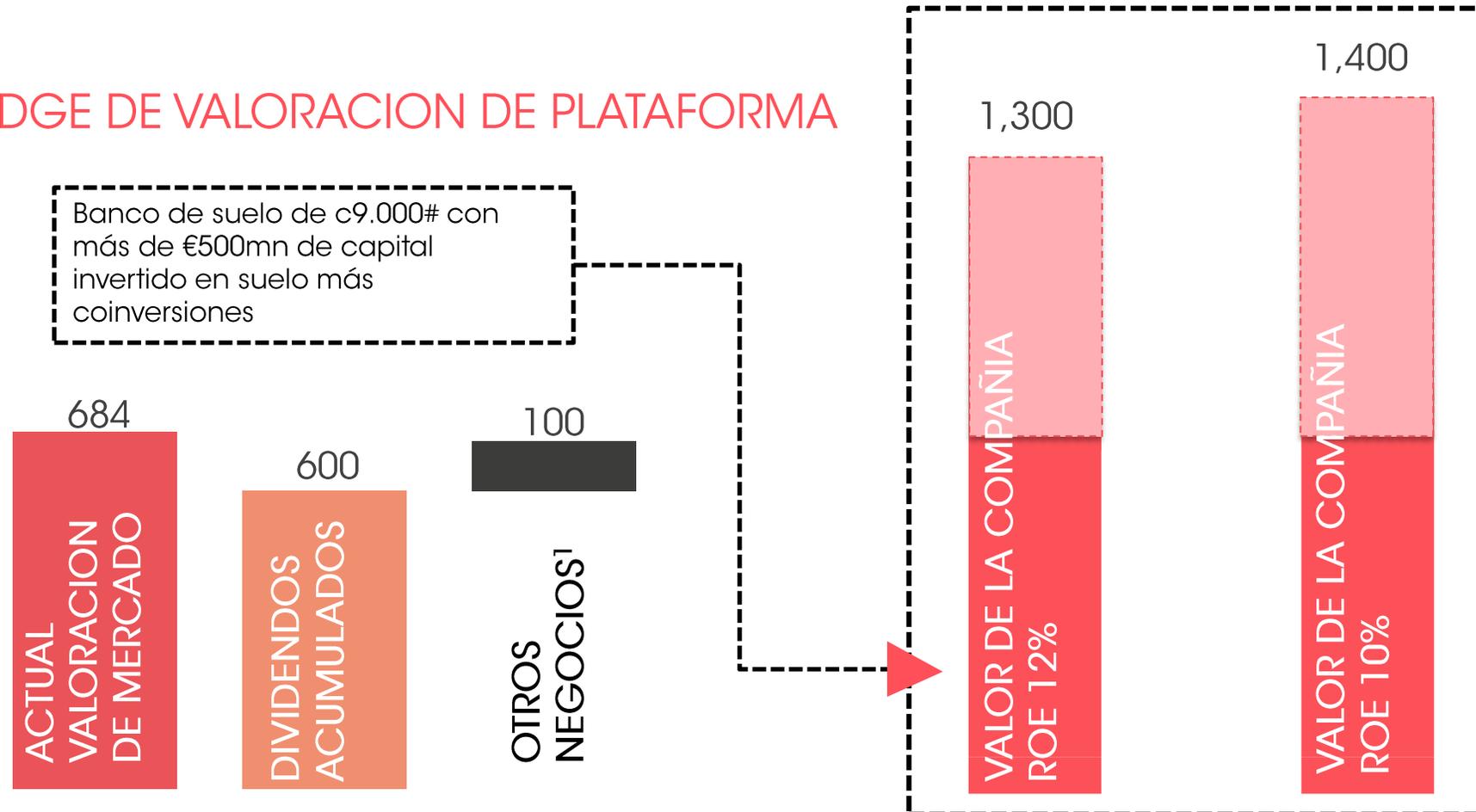
1. Incluye las entregas de BTS y BTR. 2. Incluye €40mn de margen BTR. 3. Retorno estabilizado. 4. Retorno sobre fondos propios tangibles.

Plan estratégico con una valoración potencial de €1.4bn frente a los €700mn de capitalización bursátil actual

26

RETORNO DE MERCADO DE CAPITALES 10% - 12%

BRIDGE DE VALORACION DE PLATAFORMA



1. Incluye Renta Garantizada, negocio propio de construcción, exceso de tesorería y créditos fiscales diferidos.



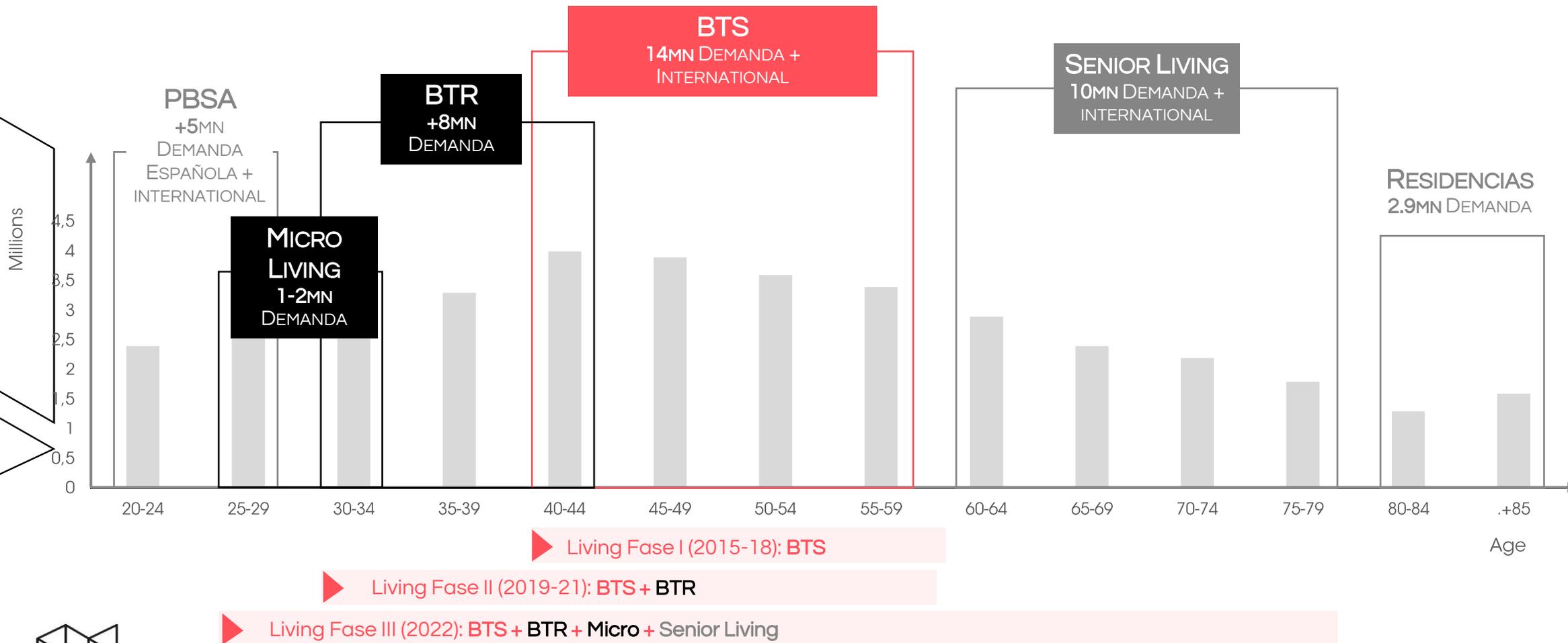
05 El nuevo gestor español de inversiones

Una estrategia de crecimiento eficiente para aumentar la rentabilidad de los accionistas

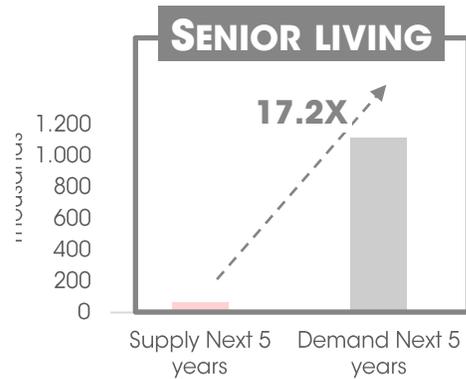
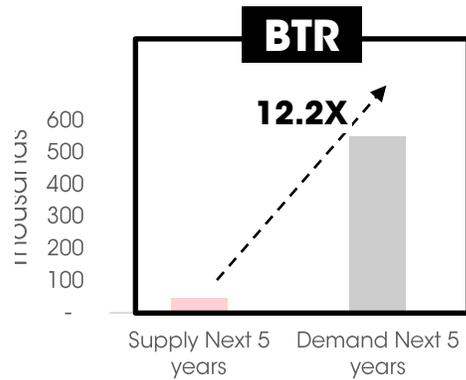
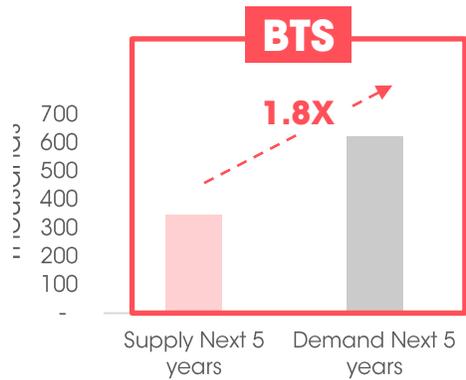


¿Por qué el sector del living en España?

De lo tradicional a las nuevas tendencias mundiales con una demanda **constante, sostenible y a largo plazo**



... CON UN ENORME DESEQUILIBRIO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA

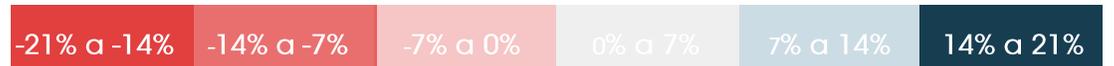
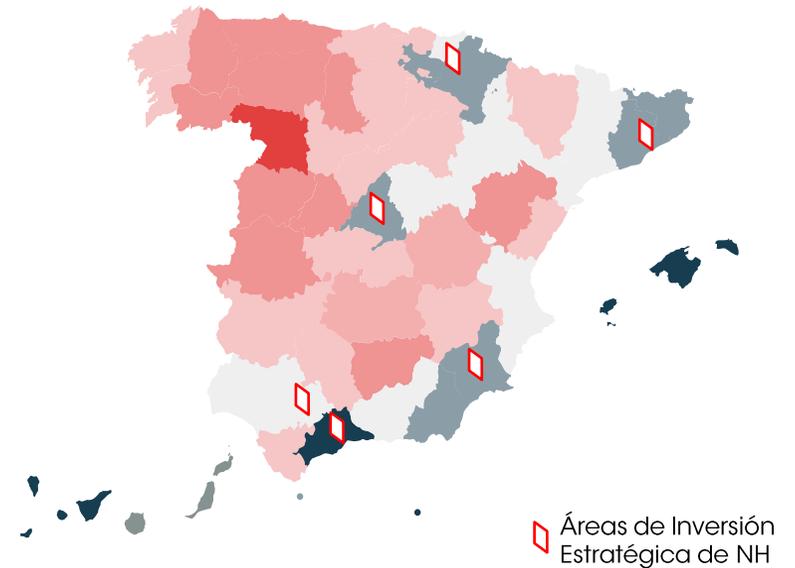


Fuente: CBRE Research, Savills and Neinor.

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO POR PROVINCIAS

LAS 6 PRIMERAS PROVINCIAS DE ESPAÑA SE CONCENTRAN:

- ▶ C. 50% de la población total del país
- ▶ C. Aumento del 90% de la población española al año (+1%/año)
- ▶ C. 50% del PIB total



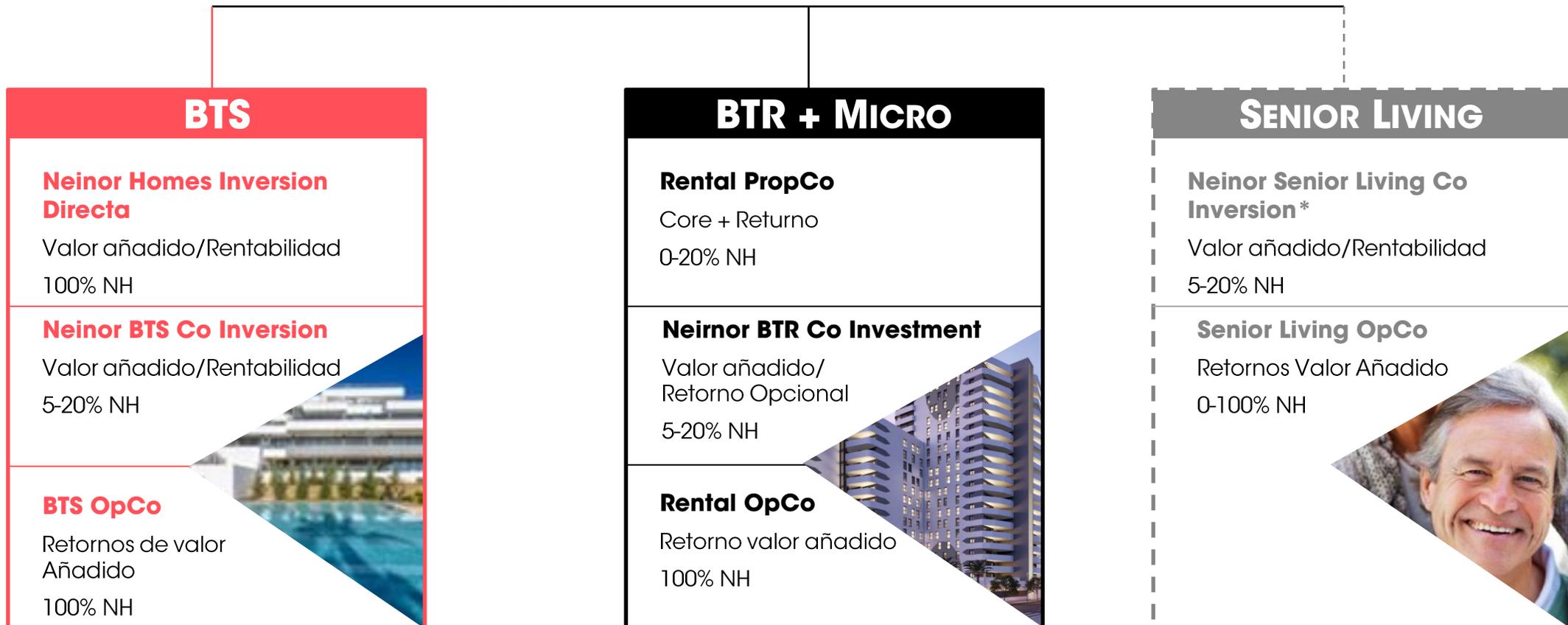
- ▶ Las mismas regiones aumentarán su población en un +7-21% (como se refleja en el mapa)
- ▶ El resto de España concentrará una pérdida de población del 0-21%.



¿Cómo co-invertir en el sector residencial en España con Neinor?



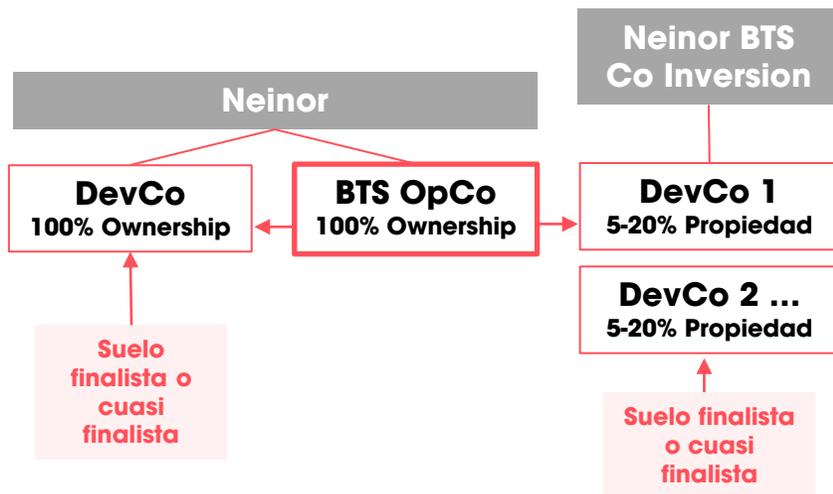
- ▶ Co Inversión Línea de negocio por clase de activos
- ▶ Creación de diferentes bolsas eficientes para las distintas estrategias de adquisición
- ▶ Maximizar el rendimiento de los accionistas y permitir a los inversores de activos coinvertir con la plataforma líder Living.



*Potential Growth Segment

Línea de inversión BTS

ESTRUCTURA



- ▶ Mas oportunidades de inversion que equity
- ▶ Sinergias por volumen (adquisición, coste de construcción, control estratégico de zonas, maximización del precio de salida, etc.)
- ▶ Maximización de la eficiencia de los fondos propios y las OpCo

RETORNOS OBJETIVOS

TIR
15-20%

PM
1.5-2x

MAS DE 8000 UNIDADES ENTREGADAS



PIPELINE

PORTFOLIOS

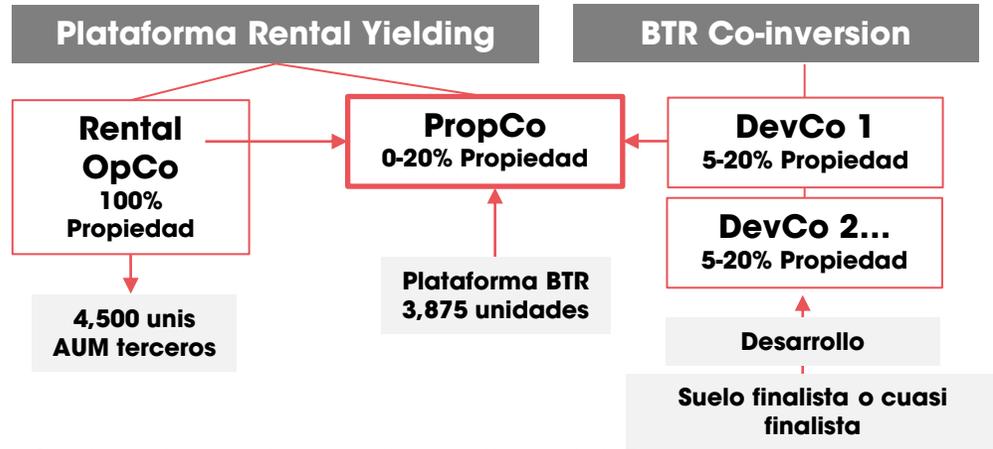
Portfolio	Tipologia Propietario	Vencimiento Equity	#Resi unidades
Target 1	PE	7 years	+10,000
Target 2	PE	7 years	+10,000
Target 3	PE	3 years	+8,000
Target 4	PE	5 years	+6,000
Target 5	PE	5 years	+4,000
Various	Privado	-	+8,000

TERRENOS

Ubicación	#unidades	Equity (€)
Malaga	200	12M
Valencia	80	11M
Barcelona	175	23M
Barcelona	91	10M
Madrid	150	20M

Línea de Inversión BTR

ESTRUCTURA



- ▶ Socio adecuado para los activos yielding
- ▶ Multiplicar la capacidad de crecimiento y ampliación del negocio
- ▶ Sinergias por volumen (adquisición, coste de construcción, optimización de fugas, etc.)
- ▶ Maximización de la eficiencia de los fondos propios y las OpCo

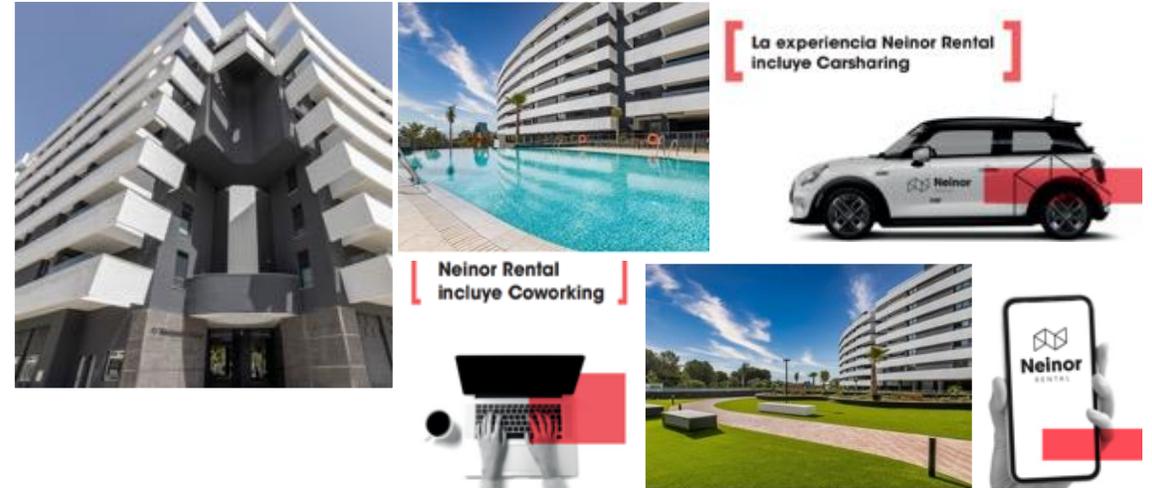
RETORNOS OBJETIVOS

TIR
15-20%

Co - Inversiones BTR

PM
1.5-2x

UNA COMPLETA PLATAFORMA DE ALQUILER OPERATIVO DE 360° CON CAPACIDAD DE CRECIMIENTO

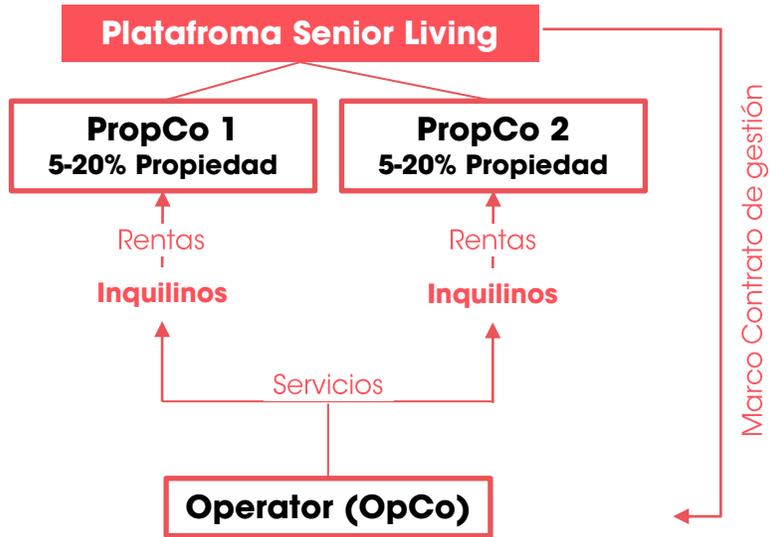


PRIORIDAD PRINCIPAL CRISTALIZAR EL VALOR DE LA CARTERA EXISTENTE

Ubicación	#unidades	Estado
Malaga	140	Cerrado
Madrid	146	Cerrado
Madrid	94	DD
Valencia	240	DD
Madrid	147	DD

Linea de Inversion Senior Living

ESTRUCTURA



PLATAFORMA CENTRADA EN CUIDADOS LEVES CON AMPLIA GAMA DE SERVICIOS

SERVICIOS BÁSICOS E INSTALACIONES

Servicios básicos incluidos en el alquiler mensual total de los bienes

Administración y mantenimiento	recepción 24h Administración Servicio semanal de limpieza de habitaciones Mantenimiento de la propiedad	
Seguridad	Seguridad 24h Control de acceso Salud proactiva protocolos	
Digital red	Teléfonos de habitación conectados a recepción Servicios de Internet Servicio de Smart TV	
Zonas comunes y aparcamiento	Espacios interiores compartidos interiores	

SERVICIOS E INSTALACIONES ORDINARIOS

Servicios ordinarios algunos incluidos en el alquiler y otros con un coste mínimo variable mensual en función del uso

SAR y enfermería	SAR y equipo de enfermería Citas periódicas, si es necesario	
Restaurante	Servicios de restauración y catering Servicio de habitaciones adaptado a necesidades específicas	
Bienestar	Zonas deportivas y de fitness adaptadas Zona de piscinas	
Leisure	Áreas recreativas Actos culturales y colaboraciones con empresas locales	

RETORNOS OBJETIVOS

TIR
+20%

PM
+2x

PIPELINE

Ubicación	#unidades	Equity	Tipología
Madrid	240	50M	Urban
Madrid	150	20M	Urban

Ubicación	#unidades	Equity (€)	Tipología
Costa Sol	300	15M	Coast
Barcelona	280	13M	Urban





Principales conclusiones

Liderando la transformación del sector residencial español



Liderar la transformación del sector Residencial español ³⁵

El nuevo Plan Estratégico de 5 años se basa en la experiencia y la trayectoria

↳ **01** _La mejor ejecución en operaciones, finanzas y sostenibilidad

↳ **02** _El residencial español se posiciona como el nuevo "refugio seguro" para los inversores

Optimización del balance y mayor crecimiento mediante la coinversión

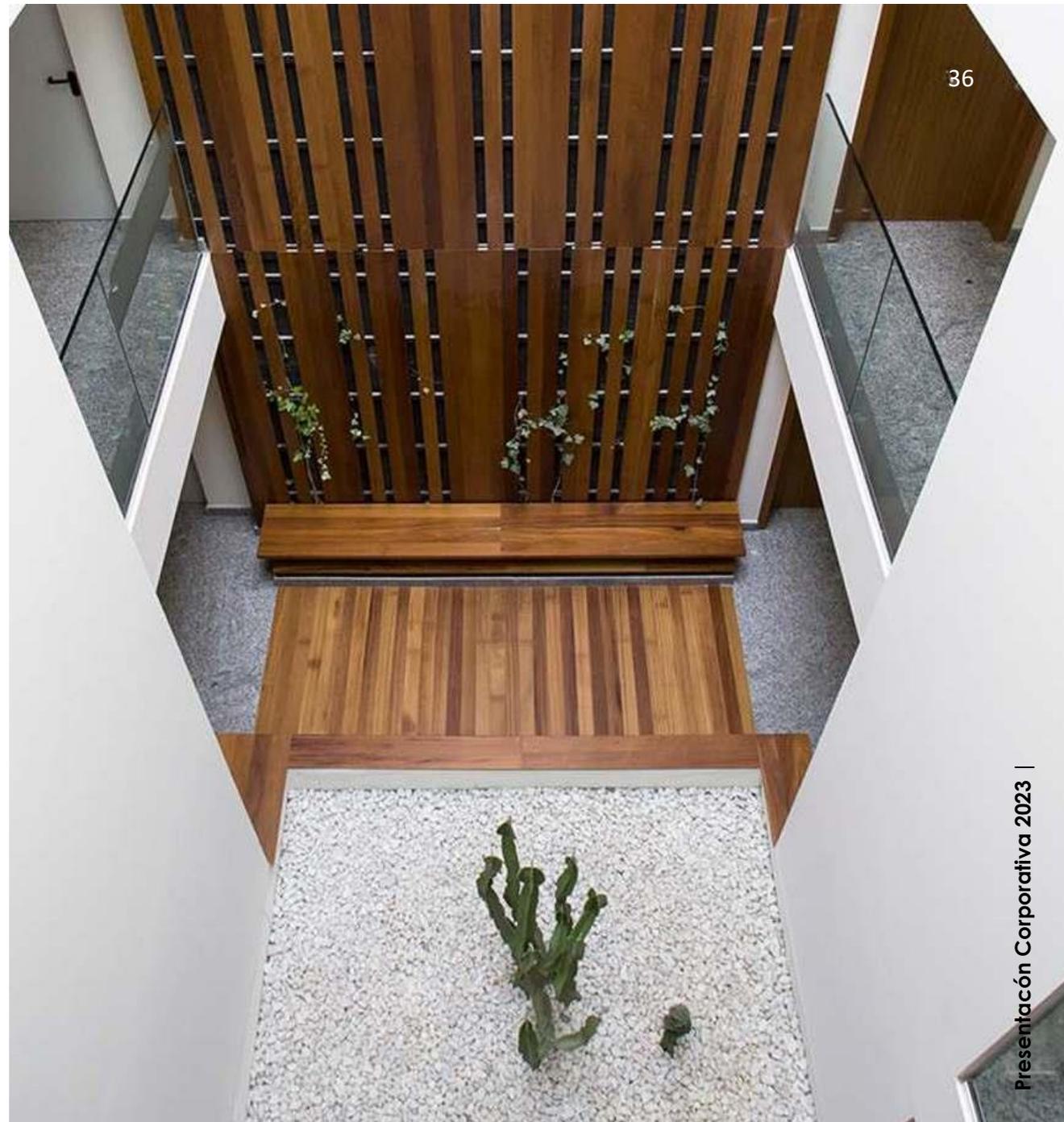
↳ **03** _€600mn de remuneración al accionista en 5 años, de los cuales €450mn en los próximos 3 años

↳ **04** _Plan de negocio con un bajo nivel de riesgo y una excelente visibilidad de flujos de caja

↳ **05** _Estrategia de coinversión para seguir mejorando los márgenes y el ROE



Sesión Preguntas y Respuestas



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



Relación con Inversores
Investor.relations@neinorhomes.com
Paseo de la Castellana, 20, 5^{ta} planta
28046 Madrid

