

CUMPLIENDO Y ACELERANDO

ACTUALIZACIÓN DE OBJETIVOS FINANCIEROS | OCTUBRE 2026

01_ Resumen Ejecutivo

Parque Ahijones, Madrid (JV con Habitat)

ACELERANDO LA ROTACIÓN DE ACTIVOS PARA REDUCIR EL RIESGO DE LOS OBJETIVOS Y MEJORAR LOS RETORNOS

3

01_Rotación Más Rápida

€260mn firmados en 2026 con prima del 17% sobre GAV – y hasta €100mn en negociación

03_Mejora Objetivos 2026-28

Menor riesgo, menor endeudamiento, potencial al alza en 2026-27 y nuevos objetivos 2028

02_Estrategia de Capital

€100mn reinvertidos, €60mn en comisiones, escalando la mayor plataforma residencial de España

04_Retorno al Accionista

€555mn distribuidos en los últimos c.4 años y €555mn en los próximos c.2 años (retorno c.35%)



02_ **Actualización de Negocio**

Creative Homes Bulevar III, Málaga (JV con Orion)

ACELERANDO LA ROTACIÓN DE ACTIVOS: €260MN CON PRIMA DEL 17% SOBRE GAV Y 42% DE MARGEN BRUTO

Estrategia de Optimización del Banco de Suelo

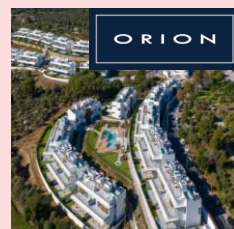
- Alta disciplina inversora de Neinor, con gran valor implícito en nuestro balance
- Optimizar el banco de suelo de c.6 años de entregas (c.24.000# - 4.000#/año) a c.4 años

Transacciones que Crean un Alto Valor

- Transacciones que crean valor con múltiplo +1,5x hoy
- Potencial al alza vía comisiones y beneficios de promoción (Múltiplo +2x)
- Acercar la generación de flujo de caja

Racional Estratégico

- Reduciendo riesgos 2026-28 y acelerando tanto el desapalancamiento como la remuneración al accionista
- Mayor rotación de activos mejora el ROE



Cartera de Suelo

JV (10%)²

€110mn

Firmado



Río Real

JV (30%)²

€100mn

Firmado



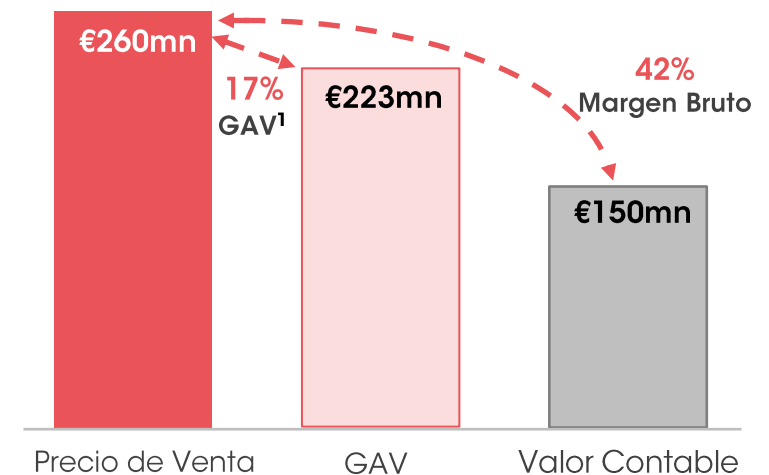
La Térmica y Otros Suelos

Venta de Suelo

€50mn

Firmado

Transacciones Firmadas en 2026 (€mn)



Cristalizando el Valor Implícito del Banco de Suelo con la Estrategia Eficiente en Capital de Neinor

1. Incluye comisiones de Gestión de Activos por la venta de La Térmica. 2. Proceso competitivo: +30 inversores en la venta de la cartera de suelo y +25 inversores en Río Real. Fuente: Neinor Homes.

ESTRATEGIA EFICIENTE EN CAPITAL: RECICLAR, REINVERTIR Y MAXIMIZAR LOS RETORNOS

6

Resumen de la Actividad de Inversión y Promoción

BUILD-TO-SELL

Nuevas Inversiones:

- **Propio** · c.1.000#
- **JVs** · c.1.800#



Stoneshield



FLEX LIVING Y ASEQUIBLE

Nuevas Inversiones:

- **JV Flex** · c.450#
- **JV Asequible** · c.560#

- **Entregas Totales 2021-2026: 7.469#¹**
- **Pipeline: +5.000#**



Habitatge Metropolís Barcelona



Alternative Investments



Impacto Económico

€100mn
Capital

Reciclando capital en nuevas oportunidades

+€100mn
Beneficio Neto

Objetivo de múltiplo 2x, de los cuales: +€70mn de beneficio y c.€30mn de comisiones de gestión netas

Aspectos Clave de la Estrategia

- 1 Entrando al segundo ciclo de reinversión:** los coinversores buscan reinvertir con Neinor (Orion, Santander IM y Ameris)
- 2 Diversificación hacia segmentos de rápido crecimiento** como Vivienda Asequible y Flex Living
- 3 Líder del mercado en originar las mejores operaciones,** seleccionando oportunidades en todo el país y marcando la diferencia en el precio de entrada
- 4 El capital rota más rápido que el ciclo típico de promoción de 36 meses:** con la rotación de activos, Neinor logra márgenes similares en menos de 12 meses

1. Incluye 2.703# 100% en propiedad BTS. Fuente: Neinor Homes.

LA ÚNICA FORMA DE INVERTIR EN EL RESIDENCIAL ESPAÑOL PARA INVERSORES PRIVADOS ES LA GESTORA DE NEINOR

7

Evolución de Neinor de Gestión de Activos desde 2023¹

Un enfoque
multivertical
para retornos
atractivos



Build-to-Sell



Asequible



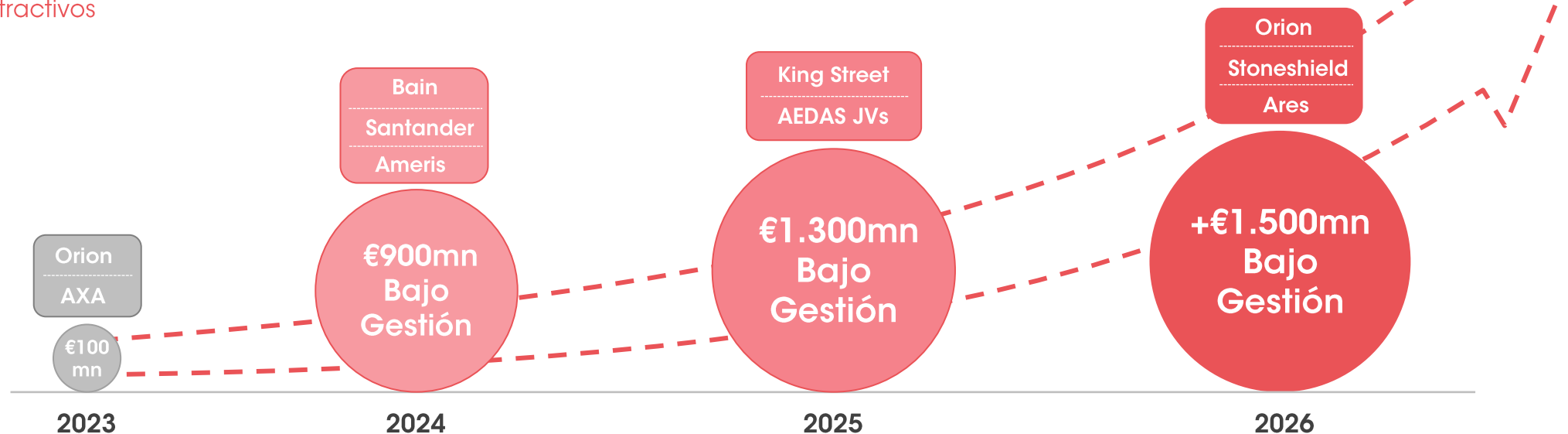
Lujo

NUEVO



Flex

NUEVO



ESCALA INDUSTRIAL

+13.000#

unidades bajo gestión

c.60% lanzado

Libro Ventas 1S26 **3.192# (€1.300mn)**

DATOS FINANCIEROS FY26

€40mn Ingresos

40-50% margen EBITDA

c.€150mn de Comisiones pendientes²

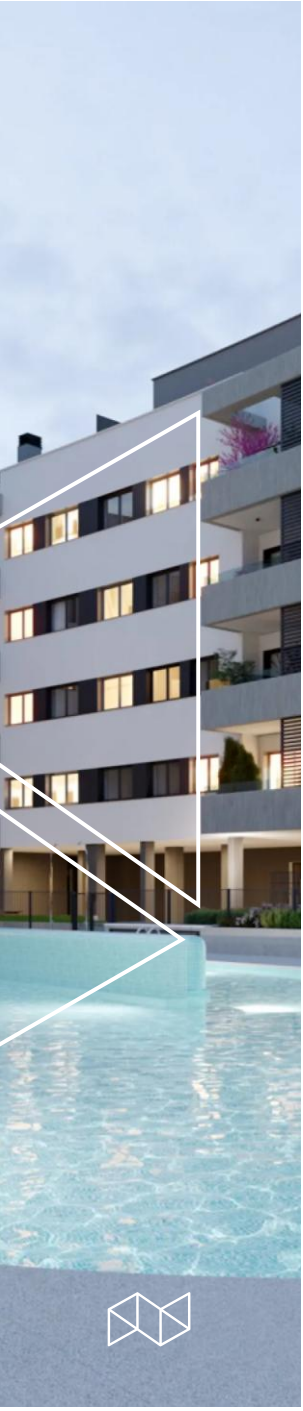
RECORRIDO DE CRECIMIENTO

+€1.500mn

invertidos desde 2023

+€200mn coinvertidos por
Neinor

1. Inversión total en cada vehículo. 2. Incluye comisiones de éxito. Fuente: Neinor Homes.



03_ **Actualización de Objetivos 2026-2028**



Kyrenia, Madrid

ROTACIÓN ACELERADA DE ACTIVOS CON PRIMA IMPULSA

UNA MEJORA DE OBJETIVOS CON MENOR RIESGO

9

(€mn, salvo indicación contraria)

	2026	2027	2028
EBITDA¹	240-260 Reiterado	240-260 → 260-280 ▲ +€20mn	260-280
Beneficio Neto¹ BPA (€/acc)^{1,3}	120-140 (€1,23-1,44/acc) Reiterado	150-170 → 160-170 (€1,52-1,72/acc) → (€1,65-1,75/acc) Hacia la parte alta	160-170 (€1,65-1,75/acc)
Remuneración al Accionista² DPA (€/acc)^{1,3}	250 → 280 (€2,52/acc) → (€2,54/acc) ▲ +12%	250 → 250 (€2,58/acc) c.60% Adelantado	200-250 (€2,06-2,58/acc)
Deuda Neta	1.000-1.100 ▲ Mejora LfL	800-900 → 800-850 Rango Acotado	550-650

Alta Visibilidad sobre los Objetivos 2026-28

- Libro de preventas récord con +€2.000mn con el 92%, 84% y 38% de 2026, 2027 y 2028 prevendido, y +70% de las entregas de 2028 en obra
- 65% del objetivo de rotación de activos de €400mn ya asegurado – €100mn en negociación
- Riesgo de tipos cubierto en deuda corporativa y de promoción frente al Euribor a +3%

Supone una Mejora vs JGA (abr-26)

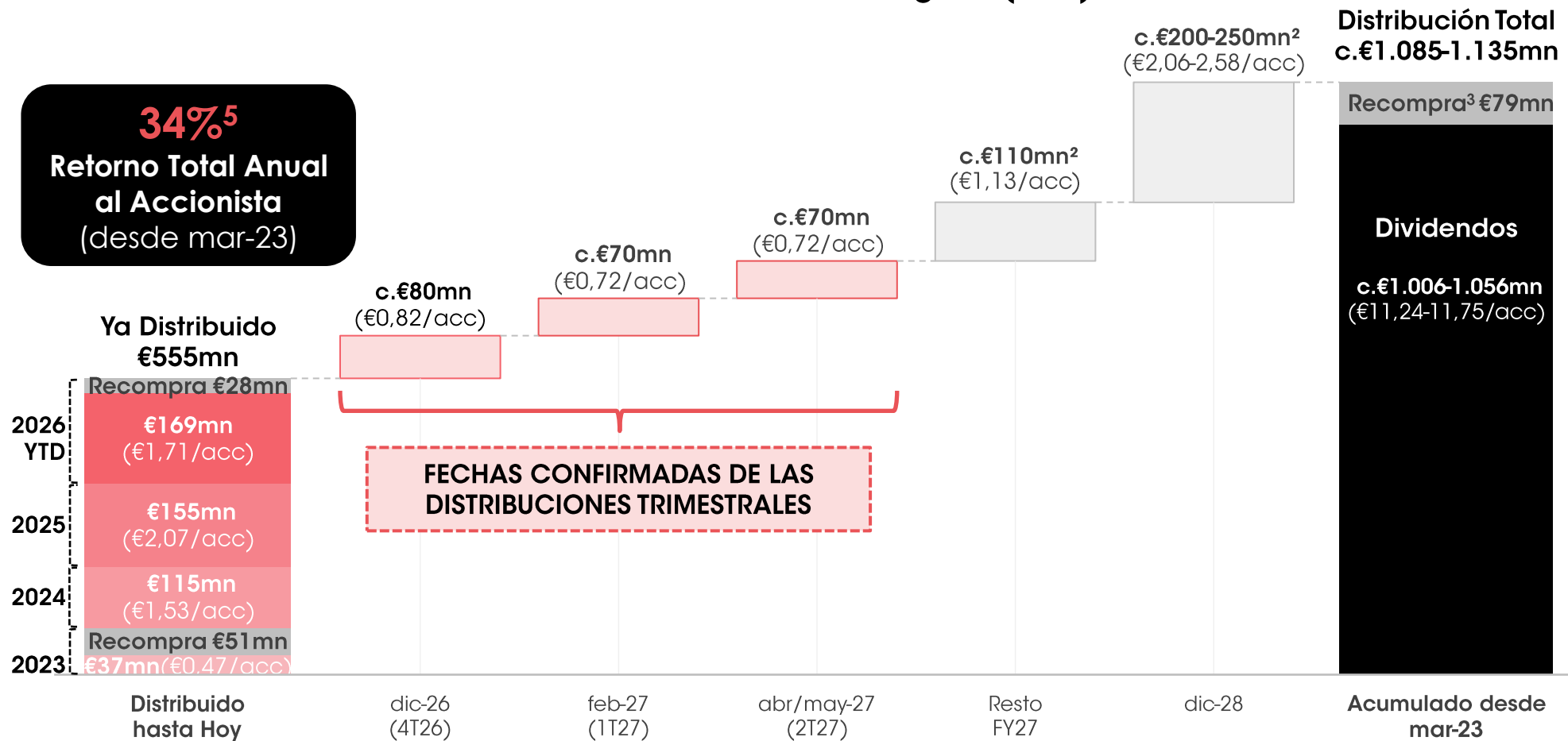
- **2026: Objetivos reiterados** a pesar del cierre de Río Real
- **2027: Mejora de expectativas** con EBITDA elevado a €260-280mn y beneficio neto hacia la parte alta del objetivo €160-170mn
- **2028: Objetivos presentados gracias a la sólida visibilidad operativa** – casi en línea con 2027 y gestionando el potencial al alza
- **Remuneración al Accionista: se adelantan distribuciones en 2027** y se anuncia dividendo 2028 de €200-250mn
- **Deuda Neta:** Trayectoria descendente acelerada y mejor que el consenso en 2027 (€881mn⁴) y 2028 (€711mn⁴)

1. Ajustado por partidas no recurrentes y PPA (no monetario). 2. Sujeto a calendario de la JGA. 3. Ajustado por amortización de 1,65mn de acciones propias. 4. Consenso recopilado por la compañía. Fuente: Neinor Homes.

REMUNERACIÓN AL ACCIONISTA RECARGADA: €5,71 / ACC EN 2 AÑOS, 35% DE LA COTIZACIÓN DE HOY

10

Distribuciones del Plan Estratégico¹ (€mn)



€555mn devueltos en 3,7 años desde mar-23 – y otro tanto en los próximos c.2 años

1. DPA sobre acciones en circulación en cada fecha de pago. 2. Sujeto al calendario de la JGA. 3. 1,9mn de acciones propias a amortizar en la próxima JGE. 4. Cotización a 02/10/2026. 5. Revalorización de la acción más distribuciones desde 27/03/2023 hasta 02/10/2026. Fuente: Neinor Homes.

04_ Conclusiones

Las Rozas Homes, Madrid

MODELO PROBADO, ESTRATEGIA EFICIENTE EN CAPITAL Y CRECIMIENTO ESTRUCTURAL

12

01_Rotación de Activos

€260mn ejecutados y hasta
€100mn en negociación

03_Del Riesgo al Potencial

Plan de Negocio asegurado
hasta 2028; ahora
gestionando el potencial al
alza

02_Negocio Neinor AM

Plataforma escalada con
recorrido de crecimiento vía
nuevas JVs en Build-to-Sell,
Asequible y Flex Living

04_Faltan 1mn de Viviendas

Neinor es la plataforma mejor
posicionada para afrontar la
necesidad estructural de
vivienda



AVISO LEGAL

13

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
Paseo de la Castellana, 20, 5º planta
28046 Madrid

