

NEINOR HOMES FIRMA UNA JV CON BAIN CAPITAL PARA REFORZAR SU POSICIÓN DE LIDERAZGO EN EL MERCADO RESIDENCIAL ESPAÑOL

PRESENTACIÓN CORPORATIVA | SEPTIEMBRE 2024

ÍNDICE

01_ UN ACUERDO TRANSFORMADOR

02_ NEINOR HOMES: ACTUALIZACIÓN DE NEGOCIO

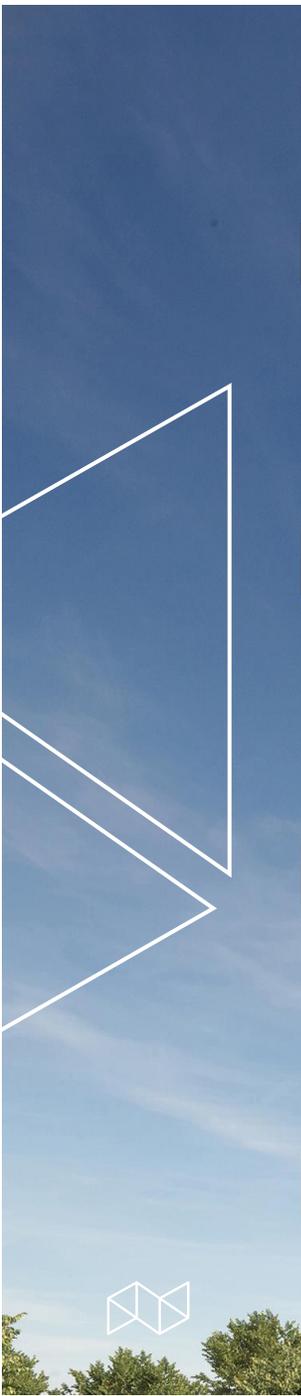
03_ UN CONTEXTO FAVORABLE

04_ PRINCIPALES CONCLUSIONES



Noba Homes, Barcelona

Presentación Corporativa | Septiembre 2024



01
**UN ACUERDO
TRANSFORMADOR**



Lagune Homes, Calpe (JV con Orion)

NEINOR LIDERA LA TRANSFORMACIÓN DEL SECTOR RESI. ESPAÑOL CON SU ESTRATEGIA EFICIENTE EN CAPITAL

Un acuerdo transformador...

La mayor operación de M&A desde que Neinor absorbió Quabit en 2021 (€360mn)

En el que una empresa de capital riesgo confía a Neinor la gestión de su cartera y el objetivo de maximizar sus retornos

La innovadora estructura de la operación, impulsada por la estrategia de capital de Neinor, crea la mayor JV (€700mn) del sector residencial español

...con un racional estratégico para reforzar la posición de liderazgo de Neinor en el mercado español

Tras este acuerdo, Neinor gestionará, junto con sus socios estratégicos, un banco de suelo con capacidad para construir 25.000# viviendas



NEINOR LIDERA LA TRANSFORMACIÓN DEL SECTOR RESI ESPAÑOL CON SU ESTRATEGIA EFICIENTE EN CAPITAL

Terminos atractivos además de la estructura eficiente en capital....

Neinor adquiere una participación del 10% (€31mn) con un descuento del 30% sobre el NAV¹ y que se financia gracias a la refinanciación de la deuda corporativa de Marzo-24

Se espera que el acuerdo de la JV genere €10-15mn de ingresos anuales por comisiones, con un impacto inmediato en la cuenta de resultados

Además, esperamos obtener sinergias operativas y comerciales gracias al aumento de c.60% del banco de suelo activo, hasta c.11.000# unidades

Complementada por una base de activos de calidad, como demuestran los KPI's del negocio de desarrollo de Habitat ...

Habitat tiene una base de activos de alta calidad con una exposición dominante en Madrid con c.3.500# (44% del banco de suelo)

1. NAV ajustado por el contrato de servicios de c.€5mn.



HABITAT CUENTA CON UN BANCO DE SUELO DE ALTA CALIDAD EN LAS PRINCIPALES REGIONES ESPAÑOLAS

Banco de Suelo de Hábitat¹ por región y estado operativo

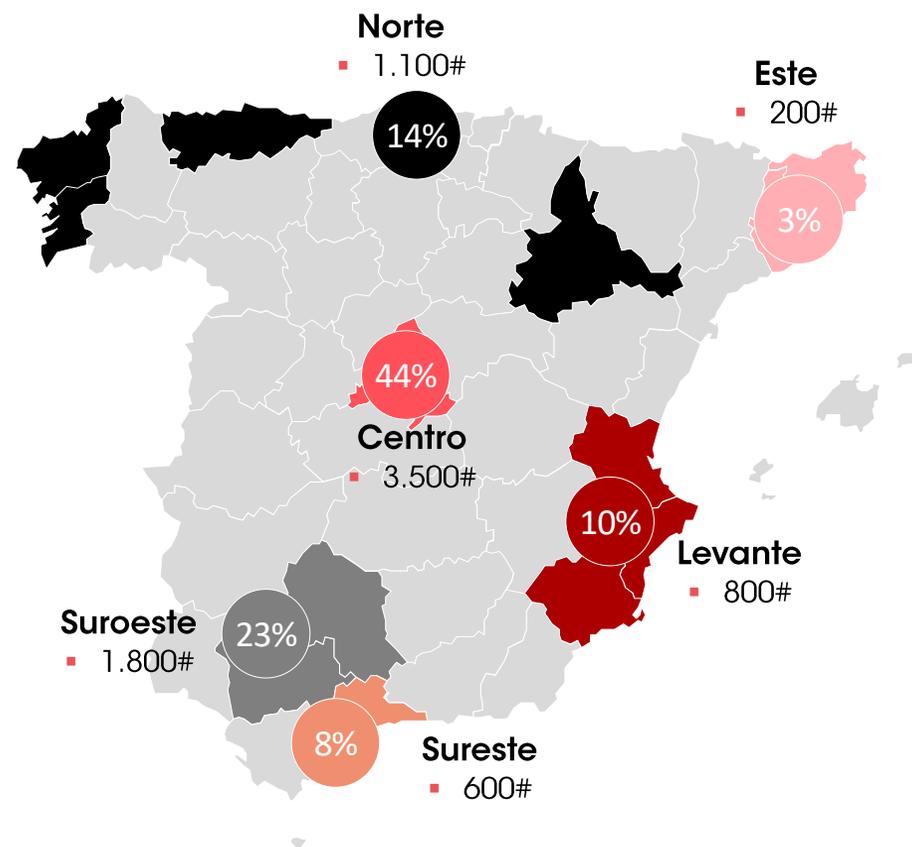
c.8.000#
BANCO DE
SUELO
3.914#
ACTIVO

€700mn
GAV²
€105mn
DEUDA NETA

2.246#
WIP & FP

15%
LTV (%)

1.939#
(€614mn)
LIBRO DE
PREVENTAS



1. Cifras al 31/05/2024. 2. GAV a diciembre de 2023.
Fuente: Neinor Homes.



NEINOR HOMES GESTIONARÁ LA MAYOR CARTERA RESIDENCIAL DE MADRID CON c.8.000# VIVIENDAS

Zonas de bancos de suelo más importantes de Madrid



Fuente: Neinor Homes.



UN SÓLIDO LIBRO DE PREVENTAS¹ CON 1.939# UNDS. POR €614MN Y UNA COBERTURA DEL +70% PARA 2024-25...

El Almazé Madrid | 96#



La Encina Madrid | 92#



Rivera Sevilla | 154#



Mas Camarena Valencia | 56#



1. Libro de preventas al 31/05/2024.
Fuente: Neinor Homes.



...Y PRODUCTO SIMILAR DIRIGIDO AL SEGMENTO MEDIO-ALTO DE DEMANDA CON +300K€/# PMV



Torre Mare | Málaga | 98#



85% Pre-vendido

Atlantis | Alicante | 71#



55% Pre-vendido

Siroco | Málaga | 61#



95% Pre-vendido

Paseo Berrocales | Madrid | 106#



55% Pre-vendido

Fuente: Neinor Homes.

02_

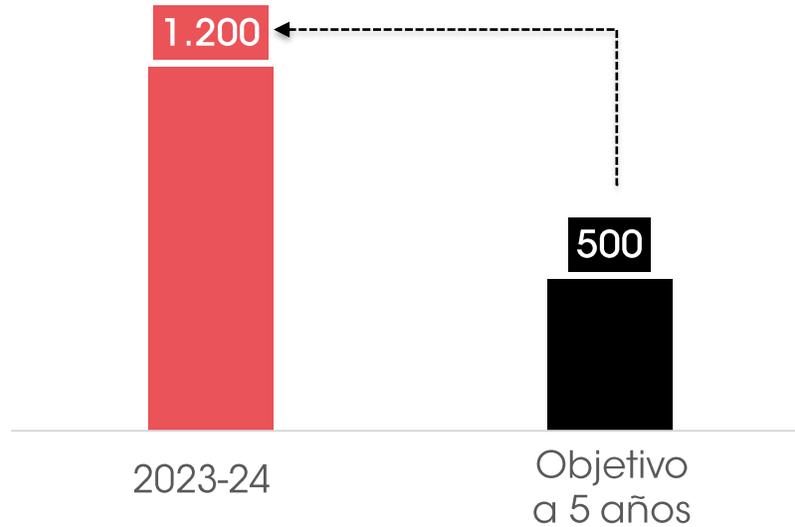
ACTUALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD OPERATIVA



Zorrozaurre Homes, Bilbao

CAPTACIÓN DE €1.2BN DE CAPITAL PARA LAS VERTICALES BTS Y SENIOR INDEPENDIENTE

Capital obtenido de los JV partners (2023-27)



- ▶ **+€800mn del capital obtenido se ha invertido** junto con los socios estratégicos
- ▶ **€400mn pendientes** de invertir en BTS y en los verticales de Independent Senior Living

Fuente: Neinor Homes.

Socio JV	Objetivo	Invertido	Producto
BainCapital	€700mn	€700mn	BTS
urbanitae	€150mn	€5mn	BTS
AXA Investment Managers	€100mn	€50mn	BTS
ORION CAPITAL MANAGERS	€50mn	€50mn	BTS
AVENUE CAPITAL GROUP®	€35mn	€35mn	BTS
octopus realestate	€200mn	-	Independent Senior Living



EL MAYOR PROMOTOR ESPAÑOL DE VIVIENDAS GESTIONA UN BANCO DE SUELO DE +25.000# CON TODAS LAS JV'S

Banco de suelo¹ pro forma de Neinor por región y status operativo

c.25.400#

BANCO DE SUELO

c.10.800#

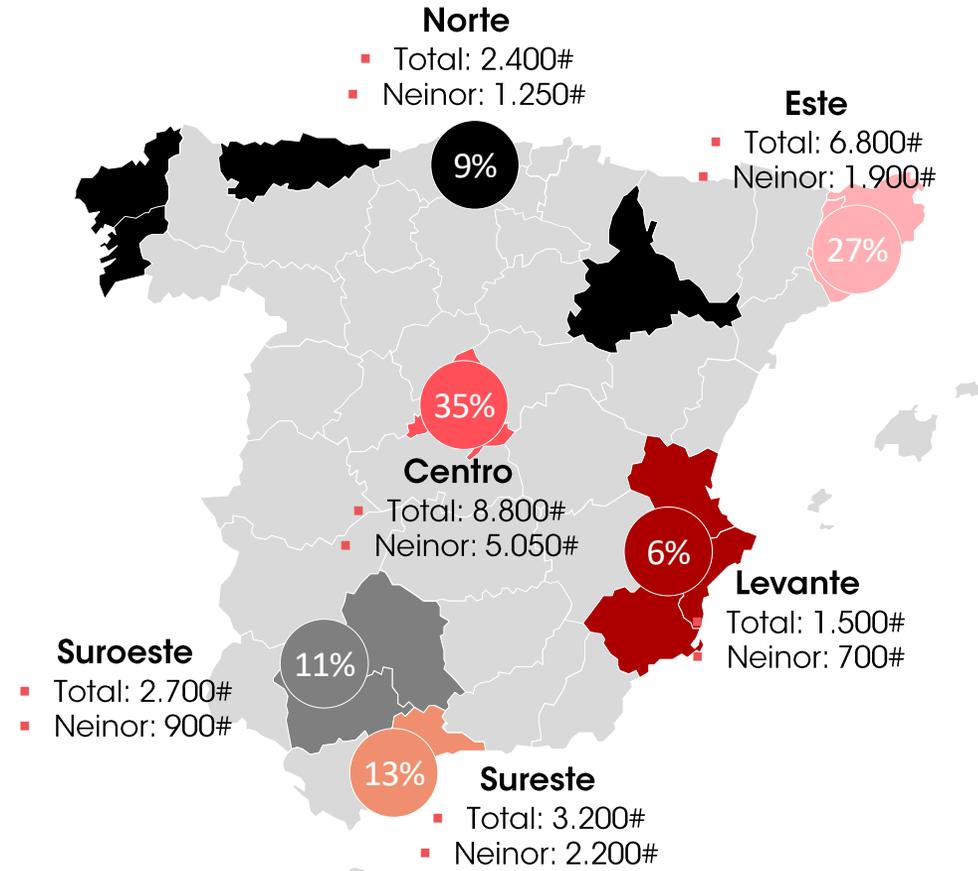
ACTIVO

c.6.200#

WIP & FP

c.3.700#
(c.€1.200mn)

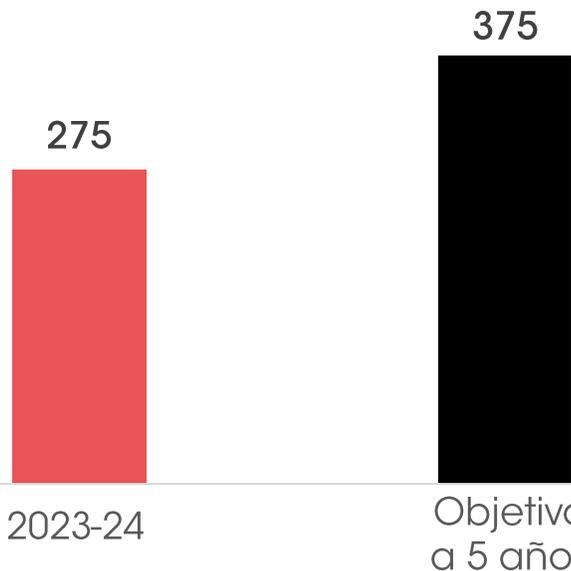
LIBRO DE PREVENTAS



1. Cifras para Habitat al 31/05/2024 y para Neinor al cierre de 1S24.
Fuente: Neinor Homes.

PONIENDO EN VALOR NUESTRA PLATAFORMA BTR CON CORE CAPITAL QUE GESTIONA +€600BN

Ventas BTR desde 2023



- ▶ **Vendidos €275mn en activos BTR** a inversores core que están creando sus plataformas de alquiler en España
- ▶ **Un entorno de tipos de interés más bajos debería crear nuevas oportunidades** para el capital core

Fuente: Neinor Homes.

Activo	Unidades	Provincia	Comprador
Hacienda Homes	147#	Málaga	KGAL INVESTMENT MANAGEMENT
Sky Homes	213#	Valencia	savills investment management
Europa Homes	146#	Madrid	HARRISON STREET DEA CAPITAL
Dual Homes	94#	Madrid	CBRE Investment Management
Alovera Homes	337#	Guadalajara	ARES
Parla Homes	147#	Madrid	ROUND HILL CAPITAL

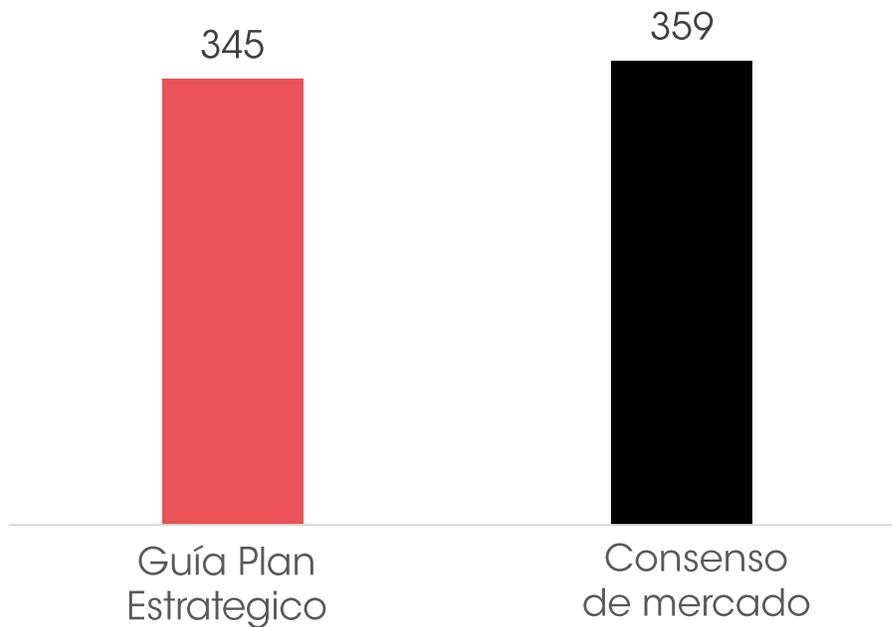
02_

ACTUALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD FINANCIERA



GESTIÓN DE PORTFOLIO DE c9,500# BTS PARA GENERAR BENEFICIOS ADICIONALES DE €50-75MN HASTA 2028

Guía del Plan Estratégico y comparativa con consenso¹ de mercado



Criterios de inversión

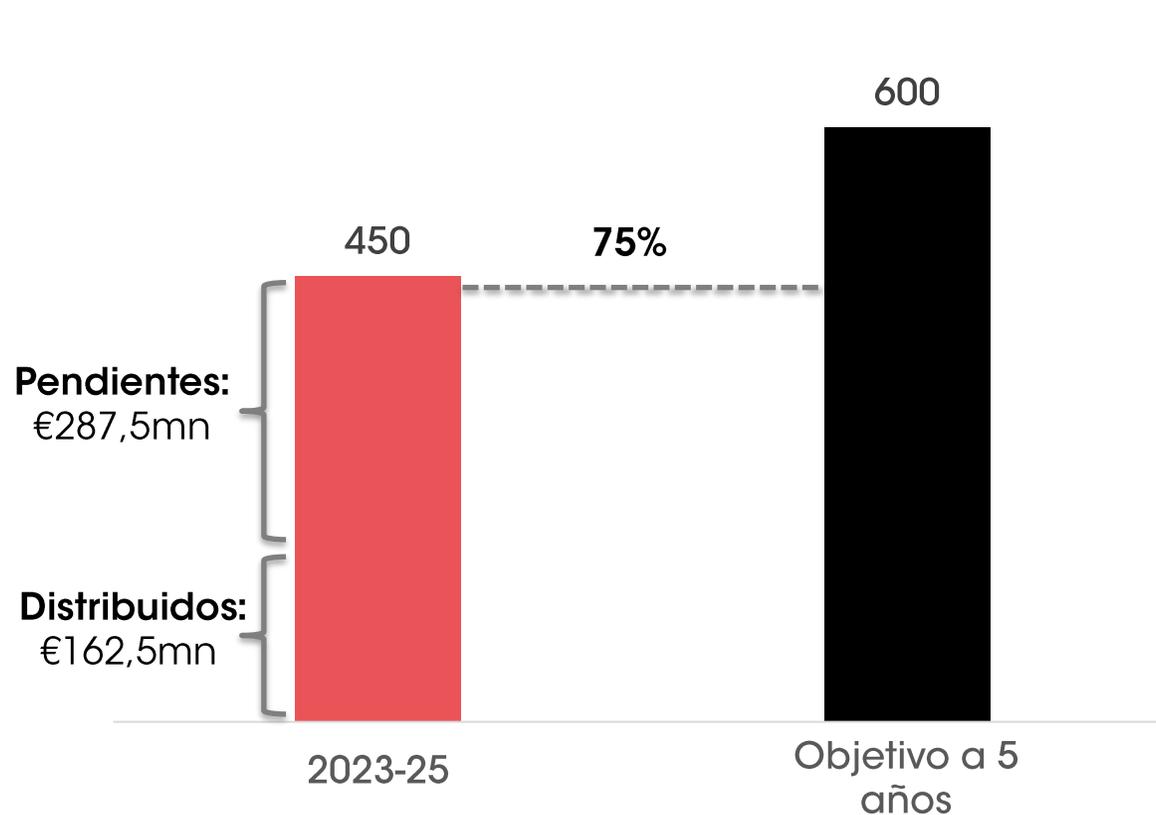
- ▶ **Inversión:** €50mn de capital comprometido por Neinor con una rentabilidad de **+25% TIR y 2-2,5x MOIC**
- ▶ **Rentabilidad prevista:** €50-75mn de beneficios adicionales hasta 2028, con una subida del 10-17% respecto a las estimaciones del consenso
- ▶ **Potencial:** Neinor dispone de **€60mn de capital pendiente de invertir** en las JVs restantes, con una TIR combinada de **+30%** y un MOIC de **2-3x**

1. Consenso de mercado recopilado por la compañía para los años 2024-28.
Fuente: Neinor Homes.



ALTA VISIBILIDAD SOBRE LOS c.€290MN PENDIENTES DE DISTRIBUIR PARA 2024-2025, 30% DE LA CAPITALIZACION

Objetivos de remuneración a los accionistas (2023-27)



- ▶ Gran visibilidad sobre el 75% del objetivo del plan estratégico de €600mn
- ▶ En los próximos 18 meses, Neinor Homes se propone distribuir €288mn (€3,84 DPS), lo que equivale a una rentabilidad total del 27% - la más alta del IBEX y el Eurostoxx 600
- ▶ **Próximo pago** de €0.5/sh (c.4% rendimiento) el 15 de octubre, **manteniendo la política de acelerar la remuneración a los accionistas** - Adelanto del 40% del objetivo para el ejercicio 24

1. Rentabilidad calculada con el precio de cierre de la acción al 20/09/2024.
Fuente: Neinor Homes y Bloomberg.

03 UN CONTEXTO FAVORABLE



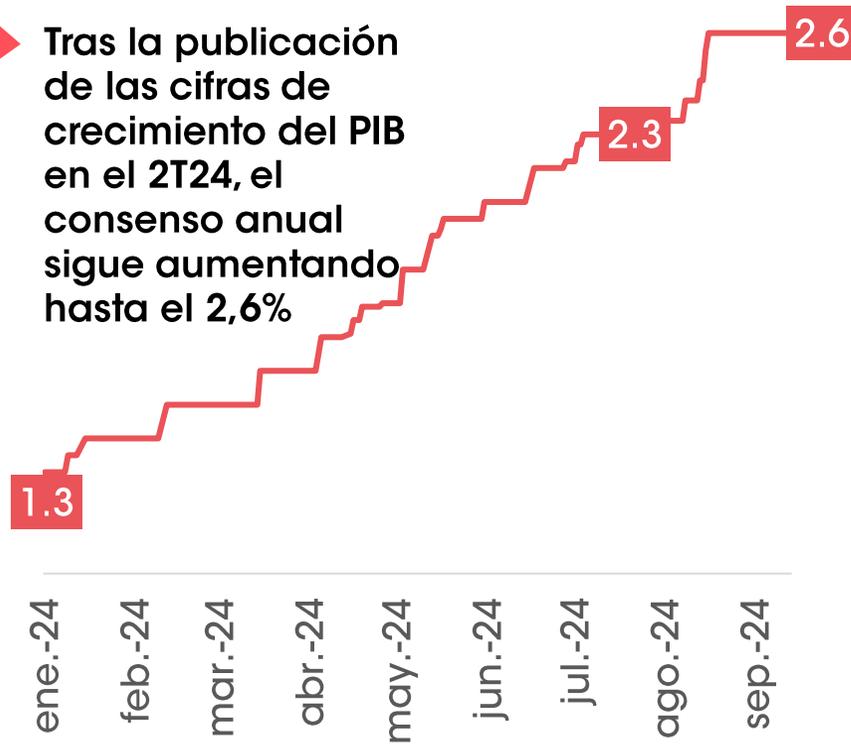
Rubi Homes, Barcelona (JV con Orion)



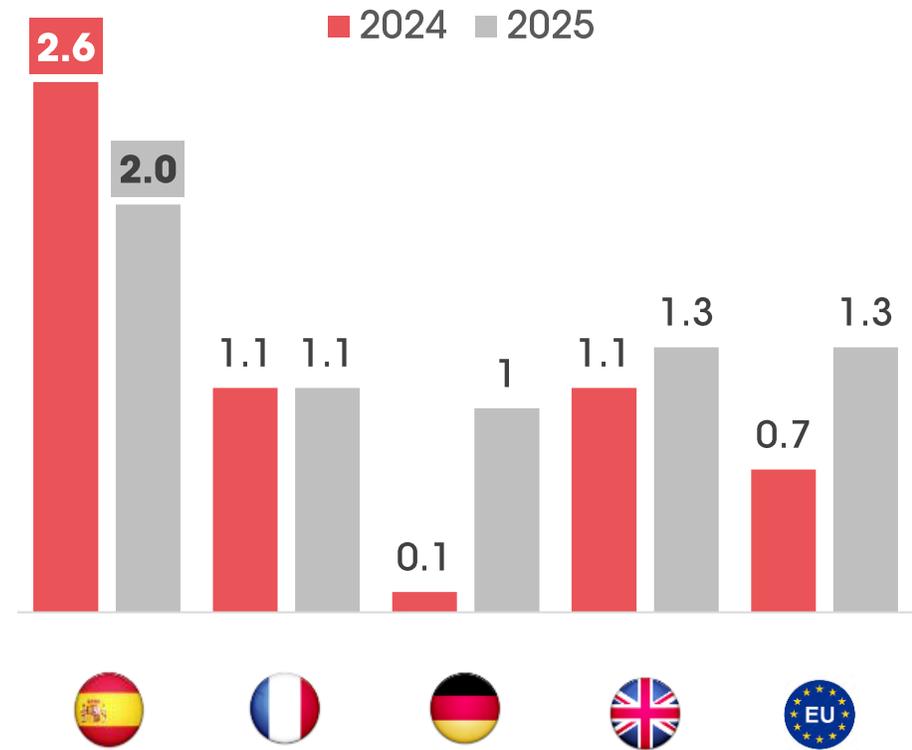
EL CONSENSO DEL PIB ESPAÑOL SIGUE AL ALZA, POR ENCIMA DE OTRAS GRANDES ECONOMÍAS

Consenso de crecimiento del PIB real español (2024;%)

▶ Tras la publicación de las cifras de crecimiento del PIB en el 2T24, el consenso anual sigue aumentando hasta el 2,6%



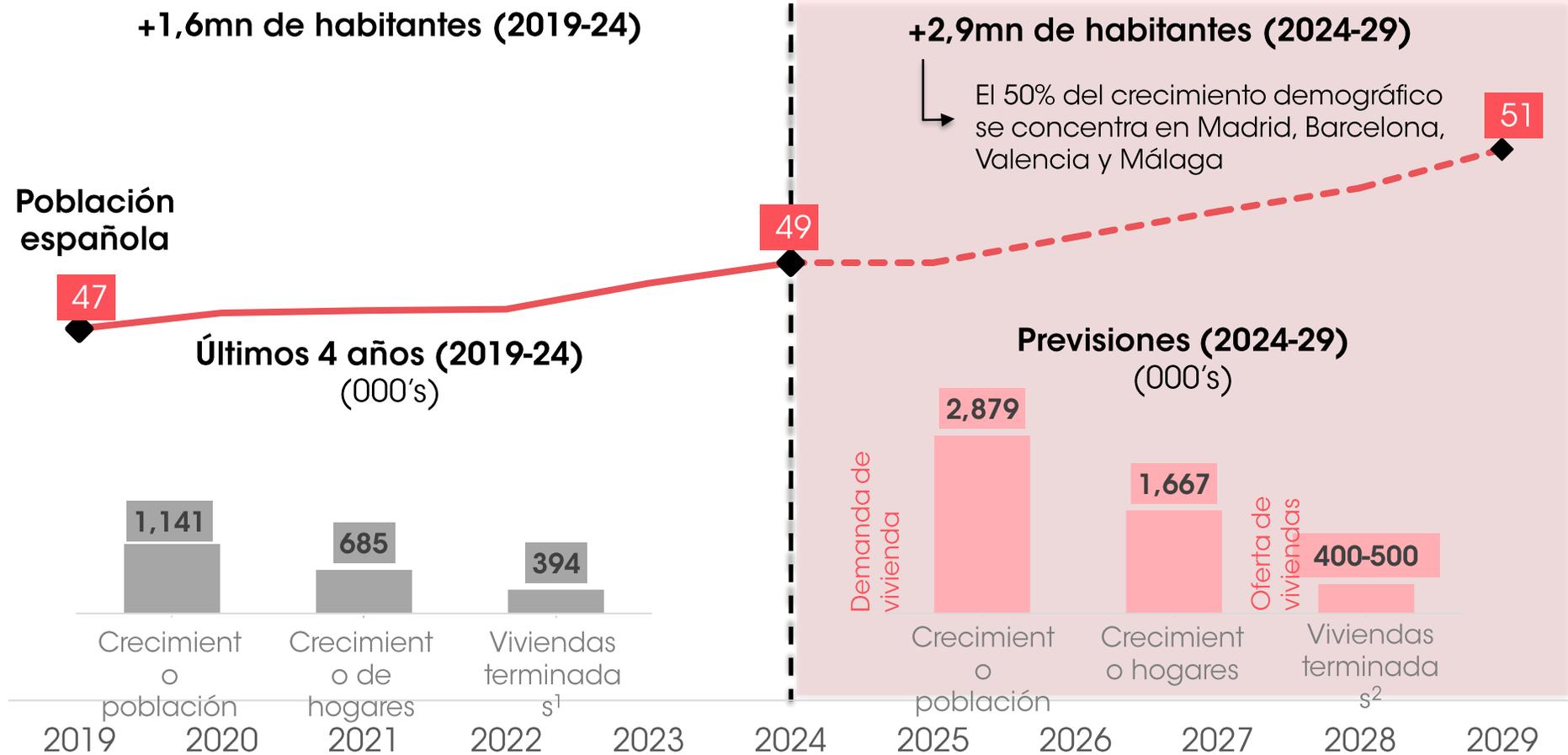
Consenso de crecimiento del PIB real (2024-25;%)



Fuente: Bloomberg y Consensus.

FUERTES PERSPECTIVAS DE DEMANDA IMPULSADAS POR EL CRECIMIENTO DE LOS HOGARES Y UNA OFERTA LIMITADA

Crecimiento de la población española (2019-2029)



1. Entre 2019 y 2023. 2. Neinor Homes estimativa.
Fuente: INE y Fomento.

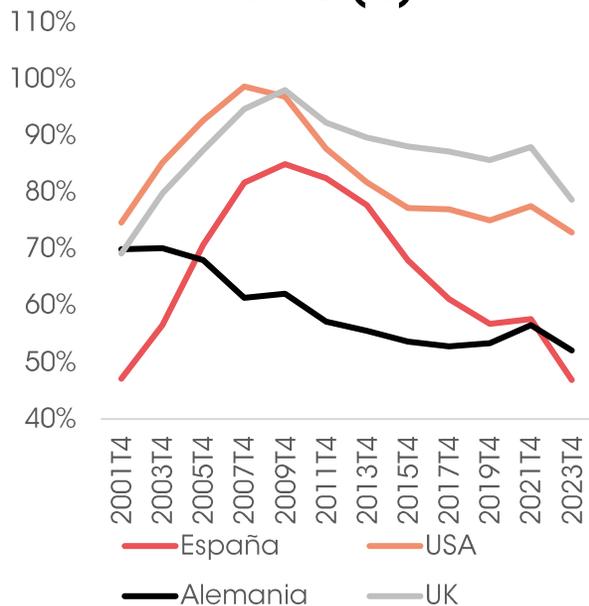


EN UN SECTOR QUE SIGUE APOYÁNDOSE EN LOS MEJORES FUNDAMENTOS

POCO APALANCADO

- ▶ Los hogares españoles han reducido a la mitad el apalancamiento desde la CFG y hoy es más bajo que en Alemania...

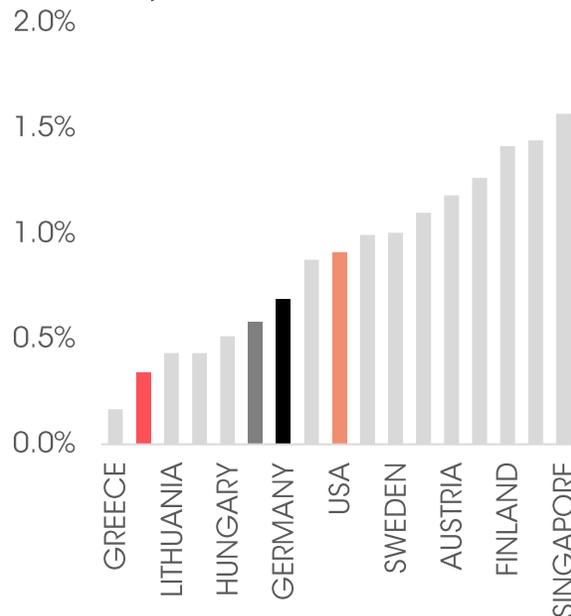
Deuda de los hogares respect al PIB (%)



POCA OFERTA

- ▶ España produce hoy un 50% menos de viviendas nuevas per cápita que EE.UU., Alemania y Reino Unido

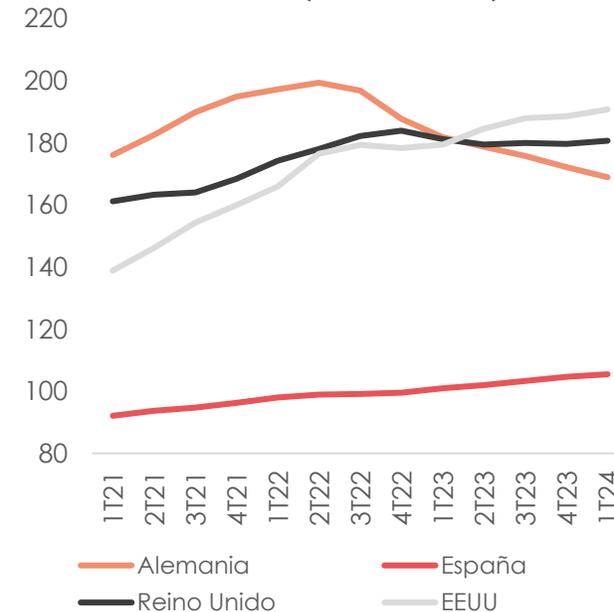
Permisos de vivienda (2019-21) VS el stock de 2021



INFRAVALORADO

- ▶ Los precios reales de la vivienda siguen un 25% por debajo de los niveles de la CFG

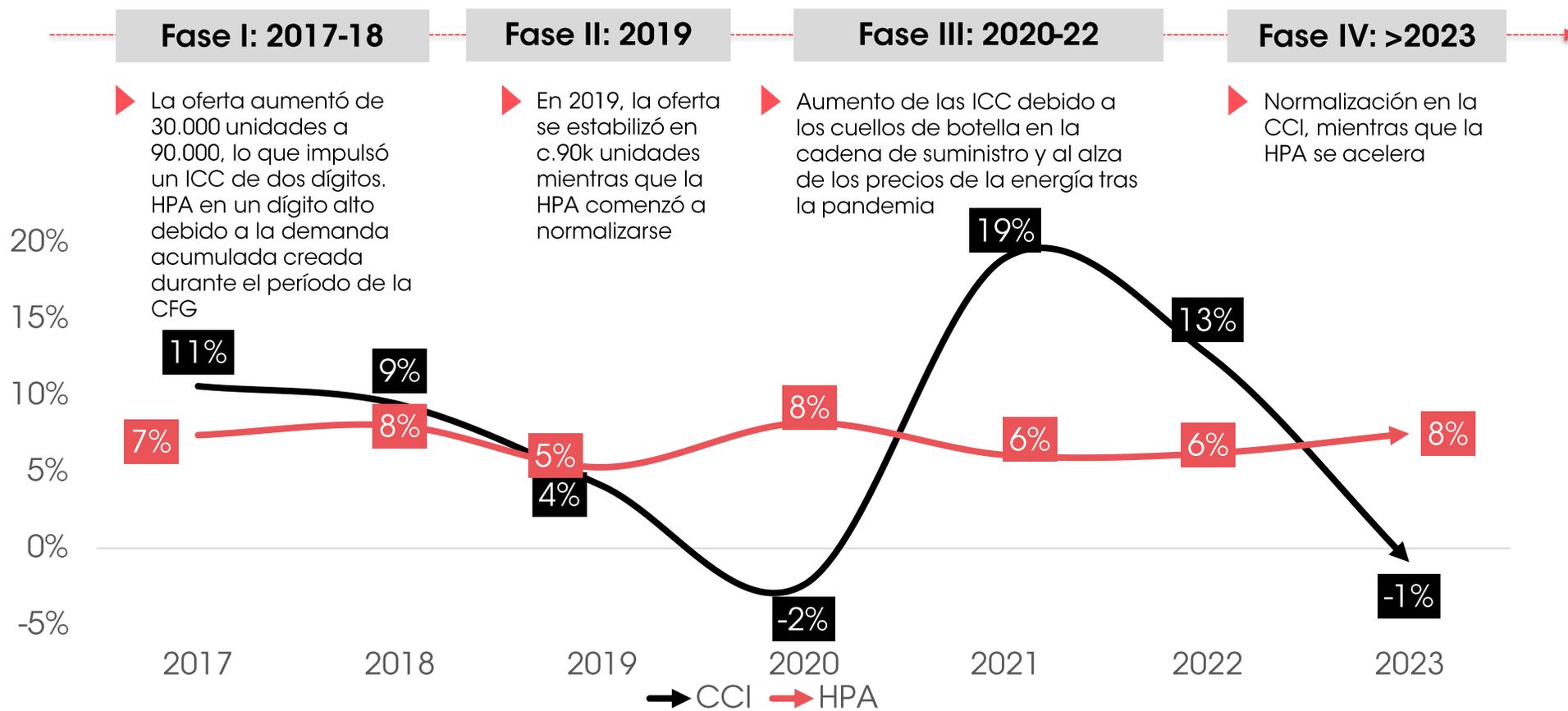
Evolución de los precios de la vivienda (2005=100)



Fuente: CBRE Data Science y OCDE

SE PREVÉ QUE LA OFERTA SE MANTENGA ESTABLE, ESTABILIZANDO LOS COSTES Y AUMENTANDO EL PRECIO DE LA VIVIENDA

Evolución del HPA¹ y CCI (%)



1. Subida de precio para vivienda nueva.
Fuente: INE y ACR.

04_ **PRINCIPALES CONCLUSIONES**



ACELERAR LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO MEDIANTE UNA MAYOR VISIBILIDAD

23

Excelente visibilidad en los dos pilares principales del plan de negocio...

En vías de distribuir €289mn (DPS: 3,85 euros/acc) a los accionistas en los próximos 18 meses, lo que equivale al 27%¹ de la capitalización bursátil

Lo invertido hasta hoy en las JVs aportara entre €50-75mn de beneficios hasta 2028 – no esta reflejado en las estimativas del consenso de mercado

Capacidad de negociación y ejecución para invertir a una TIR de +25%, transformando la tesis de inversion hacia un crecimiento de beneficios de doble dígito

...en medio de un contexto favorable para crecer

El mejor entorno macroeconómico y fundamentales residenciales desde 2017 ante el próximo ciclo de recorte de los tipos de interés

1. Rentabilidad calculada con el precio de cierre de la acción al 20/09/2024.



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 a 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.

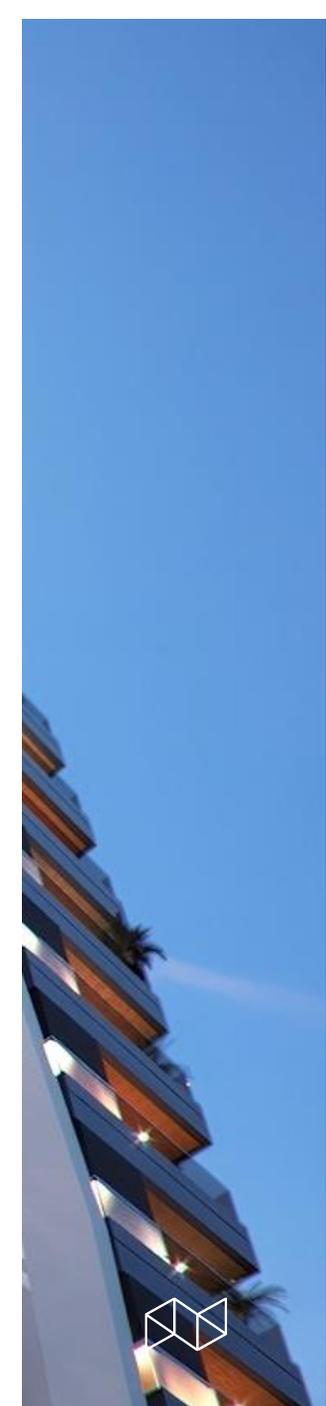
La información incluida en esta Presentación no constituye asesoramiento legal, contable, regulatorio, fiscal, financiero o de cualquier otra categoría. La referida información no ha sido elaborada tomando en consideración las necesidades o situaciones particulares ni los objetivos de inversión, legales, 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, 5ª planta
28046 Madrid

