



SANT JUST HOMES – SANT JUST (REGIÓN ESTE)
Imagen real (Entrega Q3 2019)



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2019

> 30 de octubre de 2019

DISCLAIMER

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,



Borja García
Egotxeaga
Consejero Delegado



Jordi Argemí García
Consejero Delegado
Adjunto / Director
Financiero



Juan Gómez Vega
Director General de
Relación con
Inversores

1

—
Evolución financiera
y del negocio

2

—
Q&A

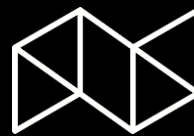
A

—
Apéndice

Miembro de:

IBEX SMALL CAP®

Traducción por María Eugenia Fernández



1

Evolución financiera y del negocio

Q3 2019 RESULTADOS DESTACADOS

Q3 PANORAMA

PROGRESO 2019



Desarrollo de la actividad

12.500 unidades Banco de suelo

5.600 unidades WIP y FP

Licencias
 ~1.500 obtenidas
 1.800+ acum. solicitudes¹

2.300+
 Inicios de obra

572
 Entregas



Actividad pre-ventas

3.072 (€1.000m +)
 Viviendas libro de pedidos

1.041 unidades
 Pre-ventas YTD

95% / 60%+ / c.35%
 Pre-ventas 2019/2020/2021



Protección del margen

MARGEN BRUTO PROMOTOR

Q3-2019: **31%**

FYE- 2019: **28%**

4,9% YoY²

HPA observado en Q3

5%-6%

Inflación esperada de construcción³



Estrategia de suelo

ADQUISICIÓN DE SUELO

- Compra de 2 suelos (174 unidades) en el País Vasco por 10m
- Creando valor y con estructura de pago conveniente

ROTACIÓN DE SUELO

- Venta de 1 suelo (126 unidades) por €10.6m
- 1,8x valor contable en un sector donde Neinor cuenta con 300 unidades

LEGACY

SERVICING



Negocios complementarios

€12,9m
 Ingresos

€22,9m
 Valor contable restante

€22,1m
 Ingresos

€14,3m
 EBITDA (margen 65%)



Estados financieros

€44,3m EBITDA ajustado
 €242m Ingresos

€1.300m inventario
 €77m caja⁴

€305m Deuda neta
 €379m Deuda neta ajustada
 21% LTV

Note: Ritmo de pre-ventas a septiembre del 2019. ¹ El tiempo acumulado promedio desde la recepción de las licencias es de 10 a 12 meses. Estas más de 1.800 unidades, de las cuales ya se ha solicitado licencia, son aparte de las más de 6.100 unidades que ya tenían licencia en el momento de la presentación de los resultados del Q3 2019. ² Ver Apéndice para más detalles acerca del HPA observado. ³ Inflación sobre los ratios de construcción por m2 utilizados por el equipo de Operaciones – Pronóstico de la inflación de costes en 2019. ⁴ Incluye €36m de caja no disponible.

572 VIVIENDAS ENTREGADAS HASTA SEPTIEMBRE¹

> Entrega de más de 100 viviendas (Sant Just y Via Homes) en el tercer trimestre

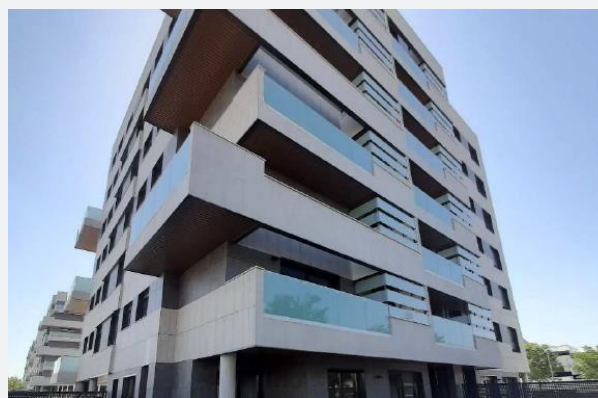
Sant Just Homes

Región	Este
Ubicación	Sant Just, Barcelona
Viviendas (#)	119
Viviendas entregadas Q3-19' (#)	110
m2	13.617
Constructora	Bertolín
Inicio de la construcción	H2 2016
Fin de la construcción	Q2 2019
Entrega	Q3 2019
Margen bruto	30%+



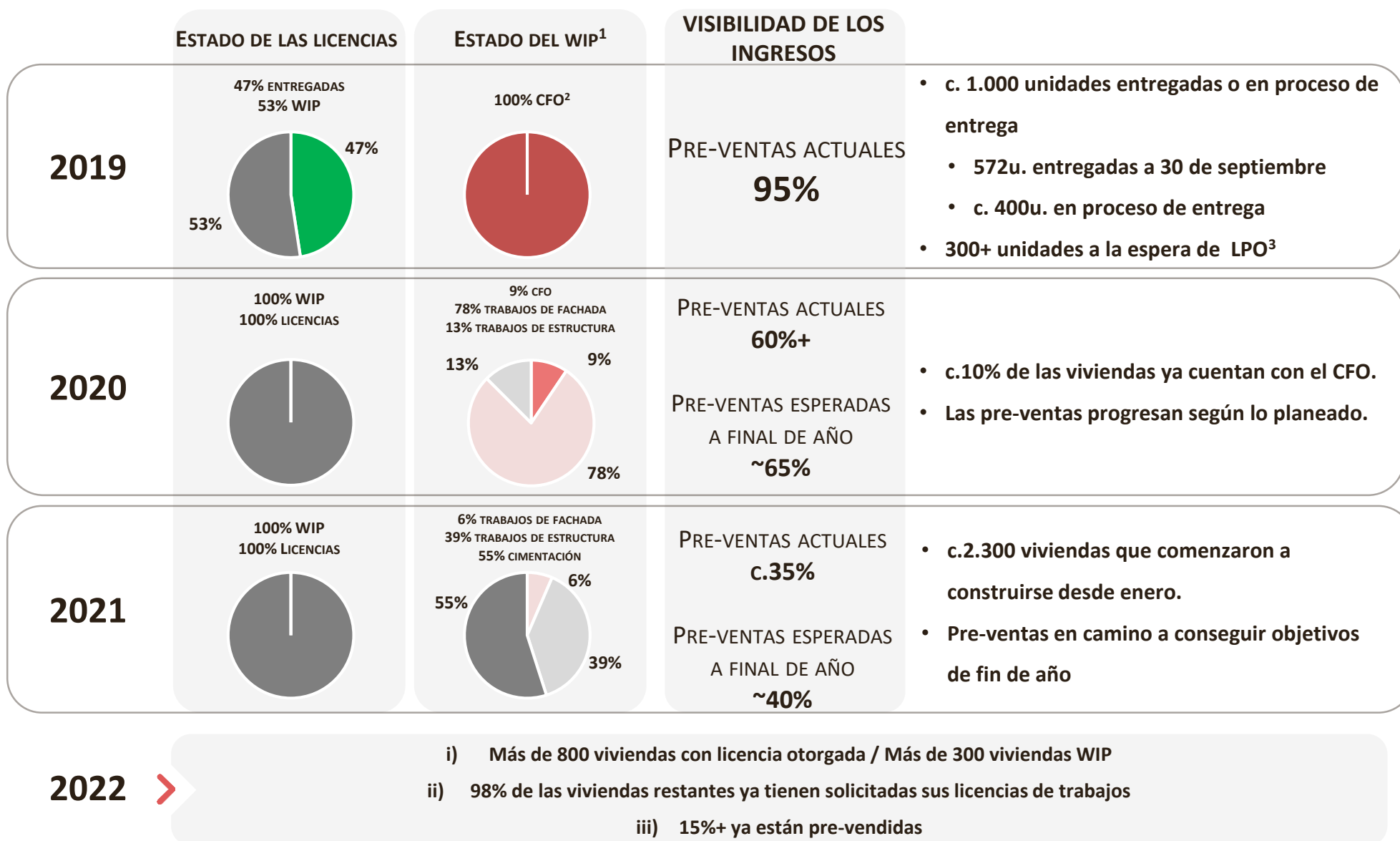
Via Homes

Región	Centro
Ubicación	Móstoles, Madrid
Viviendas (#)	70
Viviendas entregadas Q3-19' (#)	7
m2	7.690
Constructora	Cotolma
Inicio de la construcción	Q4 2017
Fin de la construcción	Q1 2019
Entrega	Q3 2019
Margen bruto	20%+



⁽¹⁾ La división actual es la siguiente: Atria Homes 148#, Sant Just 110#, Medina Homes 98#, Aiguadolç 44#, Goiegi 36#, Urban 35#, Plaza Homes 31#, Marina Badalona 20#, Sitges 13#, Via 7#, y otras 30# .

PLAN DE NEGOCIOS 2019-2021: VISIBILIDAD MEJORADA



¹ Status a fin de octubre. ² La sigla "CFO" alude a "Certificado Final de Obra", que es el ultimo escalón antes de solicitarle al Ayuntamiento la LPO. ³ La sigla "LPO" alude a "Licencia de Primera Ocupación, el certificado municipal que permite a las constructoras notarizar y entregar las unidades a los compradores.

EBITDA ENCAMINADO A CUMPLIR O SUPERAR EL OBJETIVO DE 2019

> Los ingresos y el beneficio reflejan las **572 unidades escrituradas**

KPIs financieros



P&L

€242m

Ingresos¹

€44m

EBITDA ajustado

€25m

Beneficio neto



Balance

€1.300m

Inventario promotor

80%+

del inventario promotor está activo

€77m

Caja



Deuda

€305m

Deuda neta

€379m

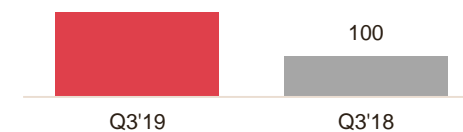
Deuda neta ajustada

21%

LTV

Progreso año a año

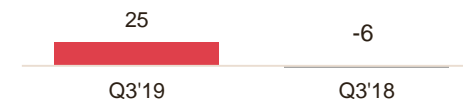
c.2x Ingresos actividad promotora
207



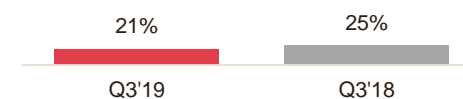
5x EBITDA ajustado



Ingreso neto de (menos 6m) a
25m



Ratio de endeudamiento



¹€10.6m ingresos correspondientes a la venta de suelo. Descrito en el apartado "Estrategia de suelo" del apéndice.



2

Q&A

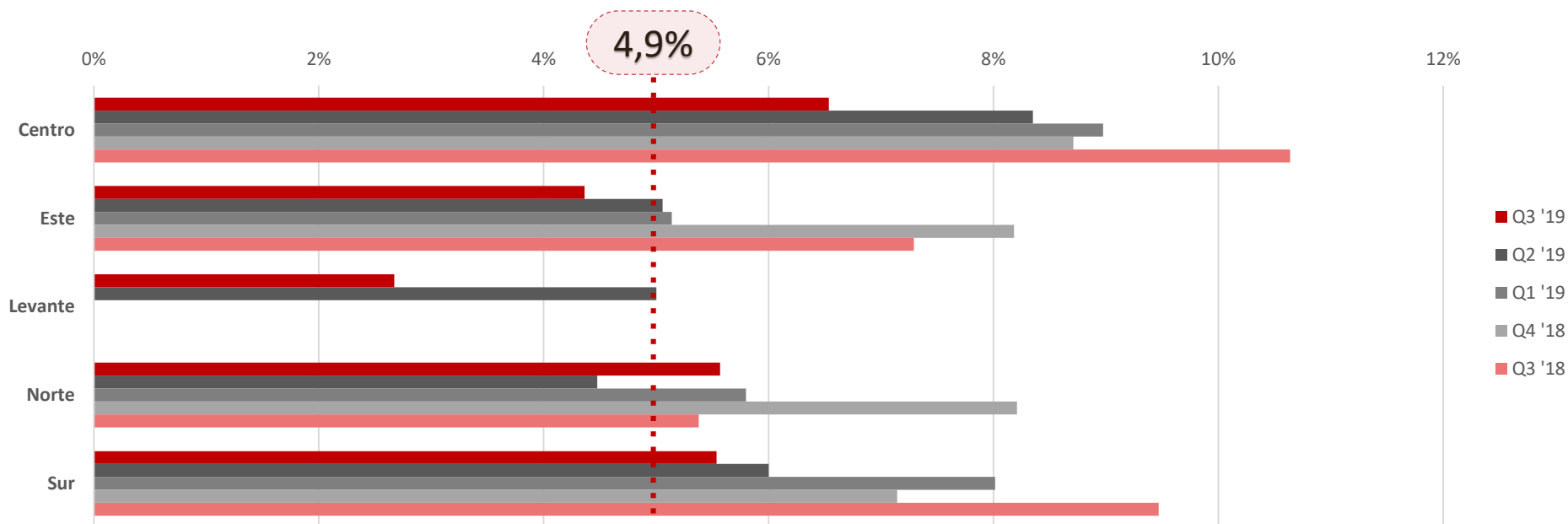


A

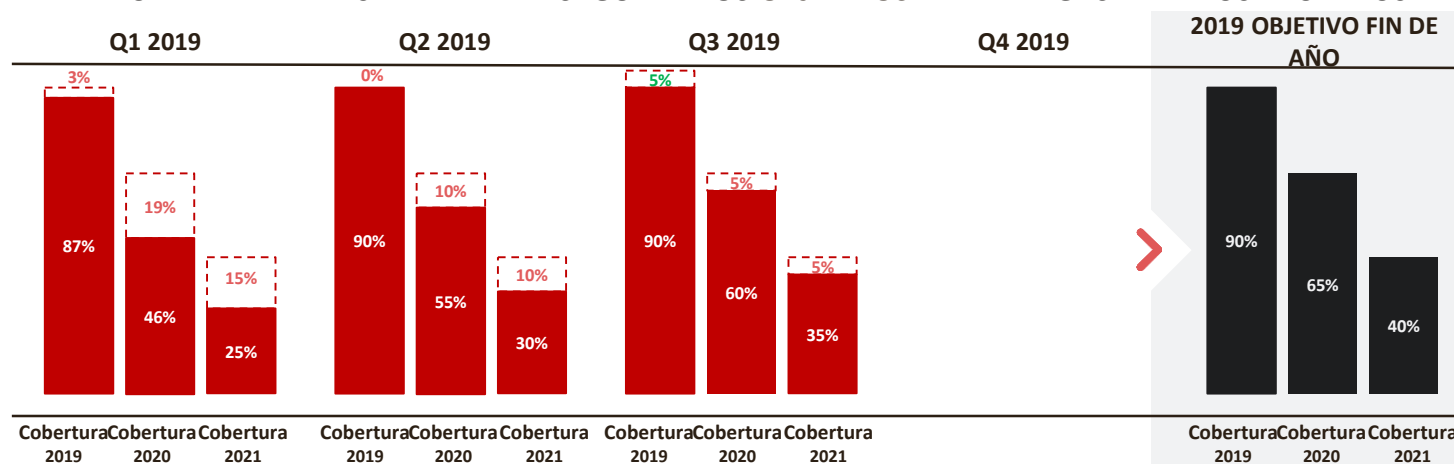
APÉNDICE

1.041 UNIDADES VENDIDAS – PREVENTAS PARA 2019 POR ENCIMA DE OBJETIVOS

> 354 viviendas pre-vendidas en Q3 con un 4,9% HPA observado¹



> EL RITMO DE PRE-VENTAS PERMITIRA ASEGURAR LOS OBJETIVOS DE ENTREGAS PARA LOS PROXIMOS AÑOS



⁽¹⁾ Medido según 1) las promociones que han estado en el mercado durante la mayor parte del año y 2) que tuvieron pre-ventas en viviendas comparables en Q3 2018 y Q3 2019. Muestra de 13 viviendas en 11 promociones

ESTRATEGIA DE SUELO: EJECUCIÓN RIGUROSA Y RENTABLE

- > Compra de 2 suelos para un total de 174 unidades en el País Vasco por un total de c. €10m
- > Venta de un suelo por €10,6m (1,8x valor contable) en Madrid

ADQUISICIONES DE SUELO

La compañía tiene **creciente poder de compra en un mercado que favorece a los compradores nuevamente**

Adquisición en el País Vasco¹

- > 2 suelos asegurados en Guipúzcoa y Vizcaya, País Vasco, para un total de **174 unidades**
 - Un suelo finalista pendiente de urbanización
 - Uno estratégico con ~2 años de planificación
- > Compra que crea valor y está en línea con objetivos de margen
- > **Coste total de €10m**, incluyendo c. €200 /m² (€4,5m) de urbanización pendiente
- > **Estructura de pago atractiva con un 10% de pago inicial**
 - Neinor se encarga de la urbanización
 - El resto del pago cuando se inicie la construcción

ROTACIÓN DE ACTIVOS

Venta oportunista de un suelo con atractivo múltiplo sobre coste, que **acelera el flujo de caja y el margen**

Venta de un activo en Madrid

- > **€10,6m** precio de venta
- > **1,8x** valor contable
- > Suelo para **126 unidades** en una zona donde Neinor tiene suelo para 300 unidades más
- > El suelo vendido tenía prevista la **entrega en 2021**

¹Firma posterior a Q3

EBITDA AJUSTADO DE €44M – C.5X VS 9M 2018

> 31% DE MARGEN BRUTO PROMOTOR HASTA Q3 - €25M DE BENEFICIOS NETOS

Resumen P&G (en €M)

€M	Q3 2019	Q3 2018	Var. Q3'19 vs Q3'18	
Ingresos	242,0	156,0	86,0	55%
Margen bruto	80,6	48,6	32,0	66%
<i>Margen bruto (%)</i>	<i>33,3%</i>	<i>31,1%</i>	<i>2,1%</i>	<i>7%</i>
Gastos operativos & otros ¹	(34,6)	(39,1)	4,5	-11%
Resultado (deterioro) inmovilizado ²	0,0	(0,0)	0,1	N.M.
EBITDA operativo	46,0	9,5	36,5	383%
Provisión IBIs	(0,6)	(0,9)	0,3	-30%
TIP & LTIP	(1,1)		(1,1)	0%
EBITDA Adjusted	44,3	8,6	35,7	414%
Cambio en la provisión comercial	(1,7)	(0,9)	(0,8)	88%
Amortización	(3,1)	(0,8)	(2,3)	268%
Resultado operativo (pérdida)	39,5	6,9	32,6	476%
<i>Margen operativo</i>	<i>16,3%</i>	<i>4,4%</i>	<i>11,9%</i>	<i>271%</i>
Resultado financiero	(6,9)	(8,0)	1,1	-14%
Resultado antes de impuestos	32,6	(1,2)	33,8	N.M.
Impuestos	(7,4)	(4,5)	(2,8)	63%
Resultado neto	25,2	(5,7)	30,9	N.M.

€242M INGRESOS

Promoción
€207,0m

Legacy
€12,9m

Servicing
€22,1m

€10,6m correspondientes a la venta de una parcela

572³ VIVIENDAS EN PROMOCIÓN

ENTREGADAS DESDE ENERO HASTA Q3 2019

€44M

EBITDA AJUSTADO

VS

€9M

EN Q3 2018

€25M BENEFICIO NETO

FLUJO DE CAJA I ACELERACIÓN DEL CAPEX

➤ Incremento debido a las más de 2.300 nuevas viviendas en construcción

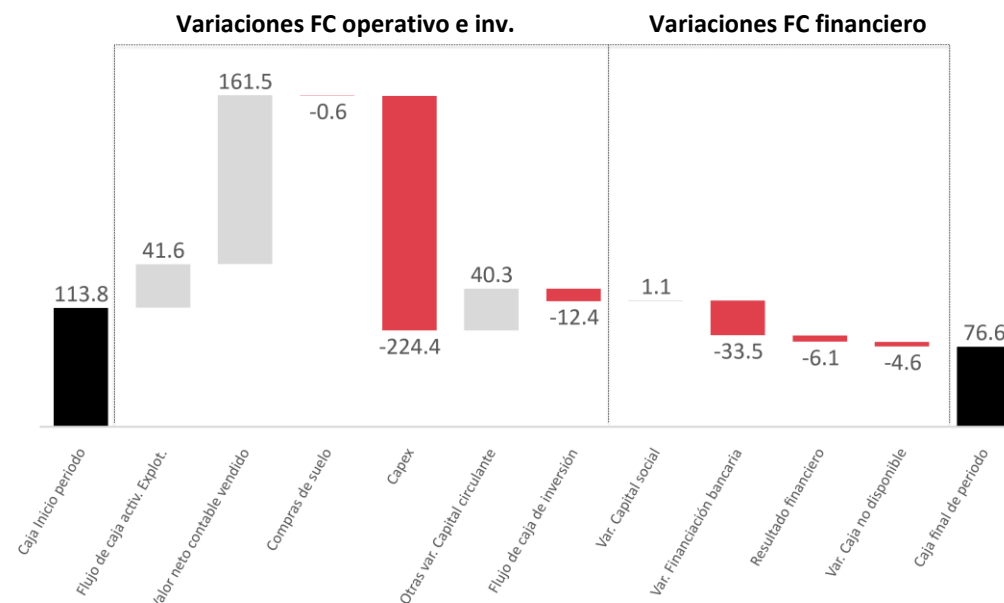
Flujo de caja (en €M)

€M	Q3 2019	Q3 2018	Var. Q3'19 vs Q3'18	
Resultado antes de impuestos ¹	32,6	(1,2)	33,7	N.M.
Ajustes	9,0	13,5	(4,5)	-33,3%
Amortización	3,1	0,8	2,3	N.M.
Resultado financiero	6,9	8,0	(1,1)	-14,1%
Var. provisiones	(2,1)	4,0	(6,0)	N.M.
Planes de incentivo	1,1	0,6	0,4	64,9%
Resultado (deterioro) inmovilizado	(0,0)	(0,0)	-	0,0%
Flujo de caja activ. explot.	41,6	12,3	29,2	237,6%
Var. capital circulante	(23,2)	(80,5)	57,3	-71,1%
Var. existencias	(63,5)	(167,0)	103,5	-62,0%
Valor neto contable vendido ²	161,5	107,5	54,0	50,3%
Compra de suelo ³	(0,6)	(77,7)	77,1	-99,3%
Capex	(214,4)	(184,1)	(30,2)	16,4%
Otros	(10,1)	(12,6)	2,5	-20,2%
Otras var. capital circulante	40,3	86,5	(46,3)	-53,5%
Flujo de caja operativo neto	18,3	(68,2)	86,5	N.M.
Flujo de caja de inversión	(12,4)	(5,5)	(7,0)	126,9%
Flujo de caja libre	5,9	(73,7)	79,5	N.M.
Flujo de caja de financiación	(38,5)	66,5	(105,1)	N.M.
Var. capital social/Premium ⁴	1,1	(0,1)	1,1	N.M.
Var. financiación bancaria	(33,5)	38,1	(71,6)	N.M.
Var. pago diferido del suelo	0,7	36,5	(35,8)	-98,1%
Resultado financiero	(6,8)	(8,0)	1,2	-14,8%
Flujo de caja neto	(32,7)	(7,1)	(25,5)	N.M.
Var. caja no disponible	(4,6)	(1,1)	(3,4)	N.M.
Caja inicio del periodo	113,8	76,8	36,9	48,1%
Caja final del periodo	76,6	68,6	8,0	11,7%

+€18M VARIACIONES FC OPERATIVO VS **-€68M** EN Q3'18

CRECIMIENTO DEL CAPEX: **€224M€** VS **€197M** EN Q3'18

Variaciones flujo de caja (en €M)



¹ Excluye el MIP, pagado en su totalidad por Lone Star (€3M). ² El valor neto contable vendido incluye €144m de Development, €10,6m por la venta de un activo en El Cañaveral y €18m de Legacy.

BS | €1.450M DE ACTIVOS

> **Foco en el desarrollo** (98% del total de stocks)

Resumen de balance (en € m)

€M	Q3 2019	FY 2018	Var. Q3 '19 vs FY'18	
Inmovilizado material	7,4	7,7	(0,3)	-3,4%
Derecho de uso de activos	3,5	-	3,5	100,0%
Inversiones inmobiliarias	0,3	1,0	(0,7)	-69,2%
Otros activos no corrientes	13,1	2,7	10,4	377,5%
Activos fiscales diferidos	22,4	22,3	0,2	0,8%
Activo no corriente	46,8	33,7	13,1	38,9%
Existencias	1.291,5	1.229,7	61,8	5,0%
<i>Liquidation</i>	22,6	41,8	(19,2)	-45,9%
<i>Development</i>	1.268,9	1.187,9	81,0	6,8%
Otros activos corrientes	2,0	0,0	2,0	N.M.
Deudores	33,0	40,5	(7,5)	-18,6%
Caja y equivalentes	76,6	113,8	(37,2)	-32,7%
Activo corriente	1.403,0	1.384,0	19,1	1,4%
Total activo	1.449,8	1.417,6	32,2	2,3%
Patrimonio neto	753,7	772,7	(19,0)	-2,5%
Deuda bancaria	46,3	-	46,3	0,0%
Acreedores por arrendamientos finan.	3,2	-	3,2	100,0%
Otros pasivos no corrientes	0,0	0,1	(0,1)	-74,3%
Pasivo no corriente	49,5	0,1	49,4	N.M.
Deuda bancaria	347,1	380,5	(33,5)	-8,8%
Acreedores por arrendamientos finan.	0,5	-	0,5	100,0%
Acreedores	165,0	160,3	4,7	2,9%
Otros pasivos corrientes	134,0	104,0	30,0	28,8%
Pasivo corriente	646,6	644,9	1,7	0,3%
Total pasivo y patrimonio neto	1.449,8	1.417,6	32,2	2,3%
€M	Q3 2019	FY 2018	Change	
Capital circulante ajustado	1.101,2	1.084,2	17,0	1,6%

€1.450M BALANCE

€1.300M PROMOCIÓN

€1.056M STOCK PROMOCIÓN ACTIVO

€25M Finalizado, €765M WIP, €193M en pre-comercialización y €73M ya lanzado

€1.100M CIRCULANTE

CONTINUAMOS CON RATIOS DE APALANCAMIENTO CONSERVADORES

➤ **Ratios de apalancamiento ligeramente superiores (LTV 21%) debido a las nuevas unidades WIP**

Deuda neta (en € m)

€M	Q3 2019	FY 2018	Change Q3 '19 vs FY'18	
Deuda bruta	393,4	380,5	12,9	3,4%
Deuda bancaria (I/p)	46,3	-	46,3	0,0%
Financiación corporativa	46,3	-	46,3	0,0%
Deuda bancaria (c/p)	347,1	380,5	(33,5)	-8,8%
Financiación suelo	210,9	224,6	(13,7)	-6,1%
WIP	122,2	109,4	12,8	11,7%
No WIP	88,6	115,1	(26,5)	-23,0%
Financiación CAPEX	60,0	24,1	36,0	149,5%
Financiación corporativa	75,0	124,0	(49,0)	-39,5%
Financiación IVA	-	7,3	(7,3)	-100,0%
Intereses	1,2	0,5	0,6	109,9%
Activos no corrientes	11,6	1,1	10,5	993,0%
Caja y equivalentes	76,6	113,8	(37,2)	-32,7%
Deuda neta	305,2	265,7	39,5	14,9%

Deuda neta	305,2	265,7	39,5	14,9%
Ajustes	73,6	77,5	(3,9)	-5,0%
Pago diferido del suelo	37,5	36,8	0,7	1,9%
Caja no disponible	36,1	40,7	(4,6)	-11,2%
Deuda neta ajustada	378,8	343,2	35,7	10,4%

RATIOS DE APALANCAMIENTO CONSERVADORES

LTV DEL **21%**

DEUDA NETA DE **€305M**

DEUDA NETA AJUSTADA DE **€379M**

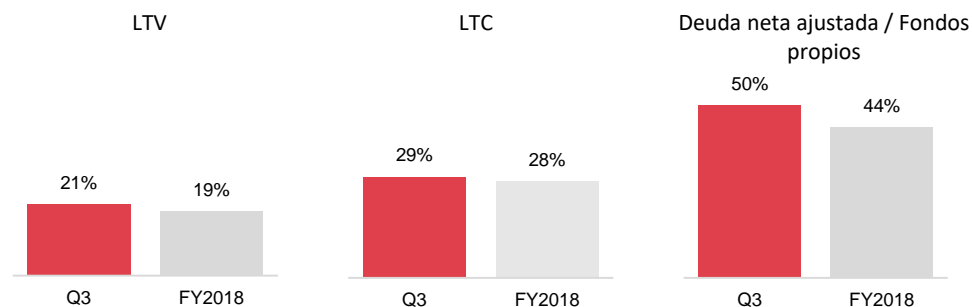
FINANCIACIÓN CAPEX DE **€60M** VS **€24M** EN Q3'18



RIVERSIDE HOMES – REGIÓN CENTRO

➤ **Programa de re-compra: 4,2M acciones, €46,3M utilizados y NAV pro-forma por acción que ascendería a €17,73¹**

Ratios clave (%)



¹ Asumiendo la cancelación de las acciones propias. Desde los €16,77 por acción con el número de acciones actual (79.005.034).