

**Neinor**  
HOMES

## ABSORCIÓN DE QUABIT

> Enero 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,

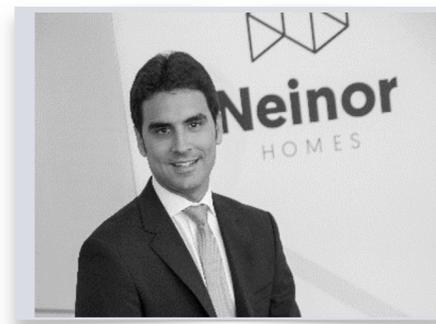
Ni esta presentación ni ninguna parte de la misma tienen naturaleza contractual, y no podrán ser utilizadas para formar parte o constituir un acuerdo de ningún tipo,

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



**Borja Garcia-Egotxeaga**  
CONSEJERO DELEGADO



**Jordi Argemi Garcia**  
CONSEJERO DELEGADO  
ADJUNTO / DIRECTOR  
FINANCIERO



**José Cravo**  
DIRECTOR DE IR

01

RACIONAL DE LA  
OPERACIÓN

02

RESUMEN  
QUABIT

03

NEINOR  
PRO-FORMA

04

CONCLUSIONES

05

APÉNDICE

# 01

## RACIONAL DE LA OPERACIÓN



## RACIONAL DE LA OPERACIÓN

Oportunidad de **compra de suelo** única en el ciclo

**+7.000 unidades** con bajo uso de capital  
**(€62m<sup>1</sup>)**

**Beneficio Objetivo:**  
**+€200m** en 5 años incl. sinergias operacionales, fiscales y financieras

Objetivo **Múltiplo sobre Capital Invertido: >3x**

**Deuda Quabit reestructurada:** Quita acordada de **€45-50m<sup>2</sup>**

Transacción y Plan de Negocio **totalmente financiados**



# RACIONAL DE LA OPERACIÓN

## RAZONAMIENTO ESTRATÉGICO CONVINCENTE

- 1 **Compra de suelo de +7.000 viviendas a un precio atractivo de c€50k/unidad**
- 2 **Amplia generación de valor para accionistas y limitado uso de capital (c75% descuento a NAV<sup>1</sup>)**
- 3 **Portfolio altamente complementario y acceso al segmento de vivienda asequible**
- 4 **Sinergias únicas: i) operacionales; ii) financieras; iii) fiscales**
- 5 **Modelo de negocio auto-financiado con estructura de capital conservadora (20-25%<sup>2</sup> LTV Pro-forma)**



Un paso más que consolida una **plataforma residencial líder**

## RACIONAL DE LA OPERACIÓN

### VALORACIÓN DE BANCO DE SUELO

#### VALORACIÓN DE BANCO DE SUELO

Banco de suelo:  
+7.000 unidades

Objetivo Generación  
Flujos de Caja: €448mn

- **Suelo finalista:** +4.400 unidades
  - **Producto terminado:** 268 unidades (**81% pre-vendido**) a un coste de **c€1.400/m<sup>2</sup>**
  - **En construcción:** 1.337 unidades (**62% pre-vendido**) a un coste de **€855/m<sup>2</sup>**
  - **Suelo finalista:** c2.800 unidades a un coste de **c€130/m<sup>2</sup>**
- **Suelo estratégico:** Neinor ha valorado de forma conservadora otras +2.600 unidades a **c€12/m<sup>2</sup>**

**65% del coste de la transacción** está cubierto por los flujos de caja generados por promociones terminadas y en construcción con altos niveles de pre-ventas

# RACIONAL DE LA OPERACIÓN

## TÉRMINOS CLAVE DE LA TRANSACCIÓN

### TÉRMINOS CLAVE

- El Consejo de Administración ha **aprobado unánimemente** proponer la fusión con Quabit recibiendo una participación del 7% en Neinor: **ratio de cambio** implícito de 25,9650
- La transacción ha recibido el apoyo formal mediante **votos** que representan el **26%<sup>1</sup> del capital social** y **acuerdos de deuda** con los principales **prestamistas**
- **Compromiso sólido** con cláusulas de cancelación sustanciales para asegurar la certeza de ejecución
- **Se reestructurará la deuda de Quabit** (refinanciación y quita) para conseguir **una estructura de capital combinada sostenible**
- **Todas las acciones de autocartera** de ambas compañías **se cancelarán antes de la fusión**
- Los accionistas de Quabit recibirán **nuevas acciones emitidas** al ratio de cambio acordado

### PRÓXIMOS PASOS

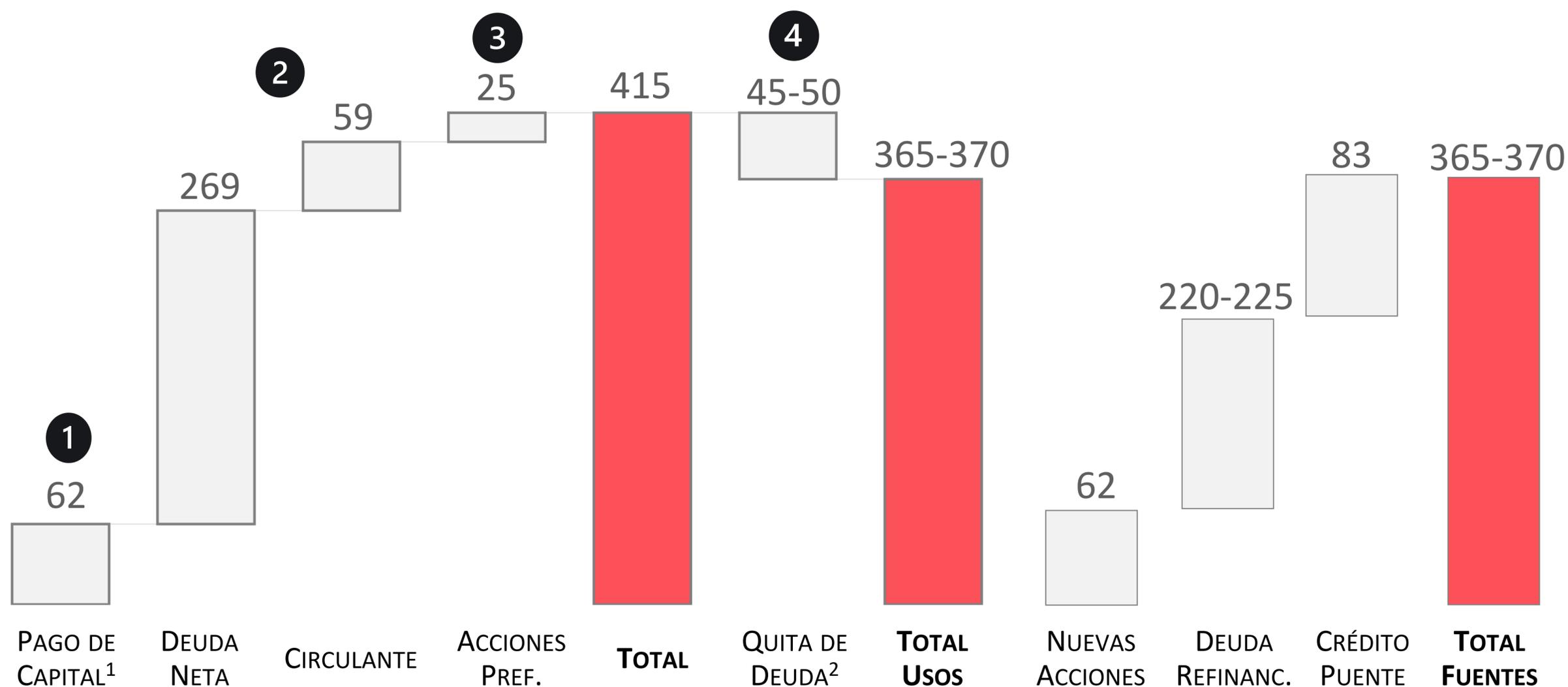
- Tras la emisión del informe independiente del registro mercantil, la **JGA** se celebrará a finales de **marzo / inicios de abril 2021**
- **Fusión condicionada a la aprobación de las JGAs de Neinor y Quabit:** requerido +50% quorum en primera convocatoria y mayoría simple

1. Compromiso sólido e irrevocable de Félix Abanades para el 18% del capital social y compromiso de un c8% adicional del capital.

# RACIONAL DE LA OPERACIÓN

## FUENTES Y USOS

➤ La quita de deuda negociada implica una reducción del 16-18% de la deuda bruta de Quabit



- 1 Los accionistas de Quabit poseerán una participación del 7% en la entidad combinada
- 2 Cifras de deuda neta y circulante a Nov20
- 3 Acciones preferentes valoradas a valor nominal de €25m
- 4 Quita de deuda de €45-50m negociada con los prestamistas de Quabit

1. Calculado como el 7,0% de la suma de capitalizaciones de mercado a 8/1/2020. 2. Asume quita de deuda directa y valor indirecto generado de las diferencias en valoración entre la valoración de Neinor de activos utilizados para la cancelación de deuda.

02

RESUMEN  
QUABIT



# RESUMEN QUABIT

## FOTO DE LA COMPAÑÍA

### PORTFOLIO DE SUELO<sup>1</sup>

**+7.000**  
Viviendas

**c5,5m m<sup>2</sup>**  
Superficie Edificable

**146**  
Parcelas

**c2.500**  
Unidades Activas

**c1.400**  
Unidades Vivienda Social

### VALORACIÓN Y DEUDA<sup>1</sup>

**~€500m**  
GAV

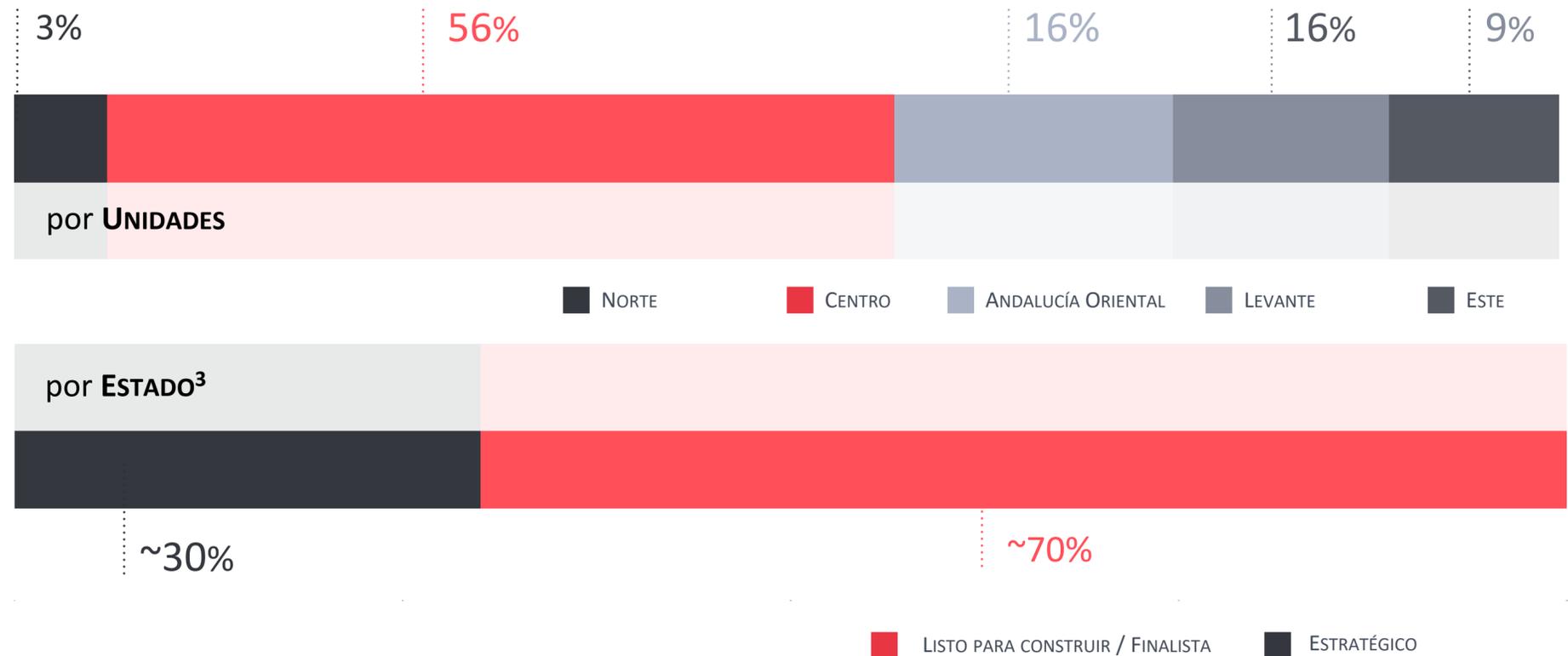
**~€200m**  
NAV

**~€240m**  
Deuda Neta

**~48%**  
LTV

**8-16%**  
Coste de Deuda

### VALORACIÓN FIN DE 2020<sup>1</sup>: DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA POR GAV Y POR ESTADO

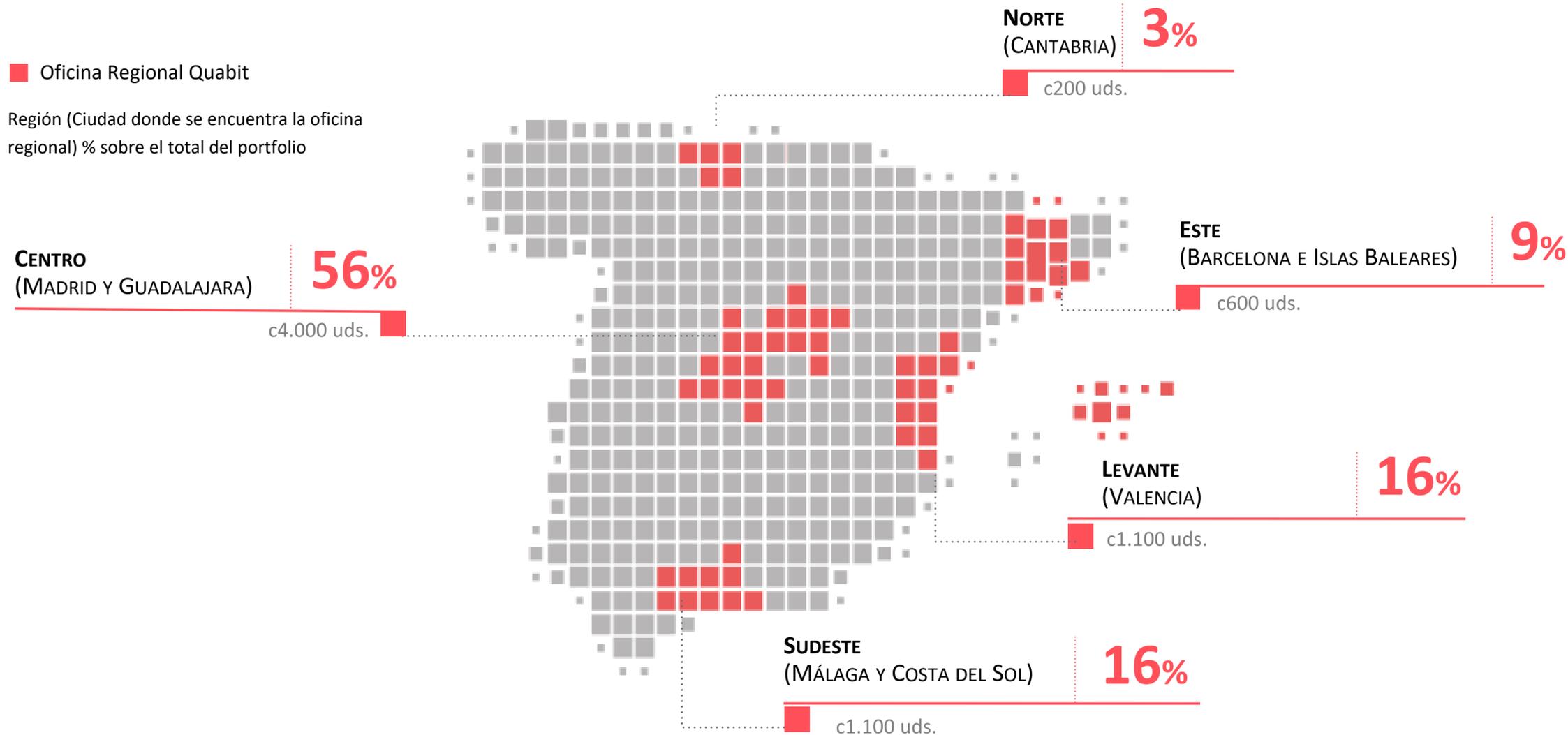


1. Estimación a Dic20. 2. Deuda Neta post quita de deuda. 3. Calculado sobre la superficie edificable de la valoración de Dic19.

# RESUMEN QUABIT

## PORTFOLIO DE SUELO ALTAMENTE COMPLEMENTARIO

➤ El banco de suelo de Quabit está concentrado en áreas de expansión bien comunicadas de Madrid y Málaga



**+7.000 unidades**

Banco de Suelo

**€220k/unidad**

Precio Medio Venta

**c5,5m m<sup>2</sup>**

Superficie Edificable

**~70%**

Finalista

**95%**

Plurifamiliar

# RESUMEN QUABIT

## BANCO DE SUELO ACTIVO

> ~90% del banco de suelo activo<sup>1</sup> está localizado en las regiones **Centro y Andalucía Oriental**



- 1 c70% de las unidades **WIP y Producto Terminado** están pre-ventas y ~56% del banco de suelo activo total estaba pre-vendido
- 2 ~€250m del libro de pre-ventas con un **precio medio** de ~€200k/unidad
- 3 +70% del libro de pre-ventas son contratos privados

# CARTERA DE PROYECTOS QUABIT

## EJEMPLOS DE PROYECTOS: REGIÓN CENTRO

**TORRES DEL MAYORAZGO** (135 uds.) | Cañaveral, Madrid



**LAS QUINTAS DEL CAÑAVERAL** (70 uds.) | Cañaveral, Madrid



**DALÍ 13** (90 uds.) | Valdemoro, Madrid



**STYL3** (57 uds.) | Guadalajara



**EUROPA** (101 uds.) | Azuqueca de Henares, Guadalajara



**LOS CAPRICHOS** (24 uds.) | Alovera, Guadalajara

# CARTERA DE PROYECTOS QUABIT

## EJEMPLOS DE PROYECTOS: REGIÓN ANDALUCÍA ORIENTAL

Quabit **RIVERSIDE** (75 uds.) | Benhavavis, Málaga



Quabit **Royal CASARES** (75 uds.) | Casares, Málaga



Quabit **LOS PEDREGALES** (35 uds.) | Estepona, Málaga



QUABIT **ATRIA** (24 uds.) | Málaga, Málaga



Quabit **NOVA** (64 uds.) | Málaga, Málaga



Quabit **AUDITORIUM** (112 uds.) | Estepona, Málaga



Quabit **ADHARA** (61 uds.) | Málaga, Málaga



Quabit **EL LAGAR** (79 uds.) | Torremolinos, Málaga

# CARTERA DE PROYECTOS QUABIT

## EJEMPLOS DE PROYECTOS: OTROS

Quabit **NATURA SON PARC** (50 uds.) | Menorca, Islas Baleares



Quabit **POBLA NOVA** (60 uds.) | Poble de Vallbona, Valencia



Quabit **PAI PORTA** (59 uds.) | Paiporta, Valencia

03

NEINOR PRO-FORMA



# NEINOR PRO-FORMA

## FOTO DE LA COMPAÑÍA

### NEGOCIO PROMOTOR

**+16.000**

Viviendas<sup>1</sup>

**c7.500**

En Comercialización

**c6.000**

WIP y Producto Terminado

**c3.500/c€1bn**

Libro de pre-ventas

**75%**

Finalista

### PORTFOLIO ALQUILER

**c1.200**

Viviendas<sup>2</sup>

**c450**

Unidades en Construcción

**+€20m**

Ingresos Brutos de Alquiler

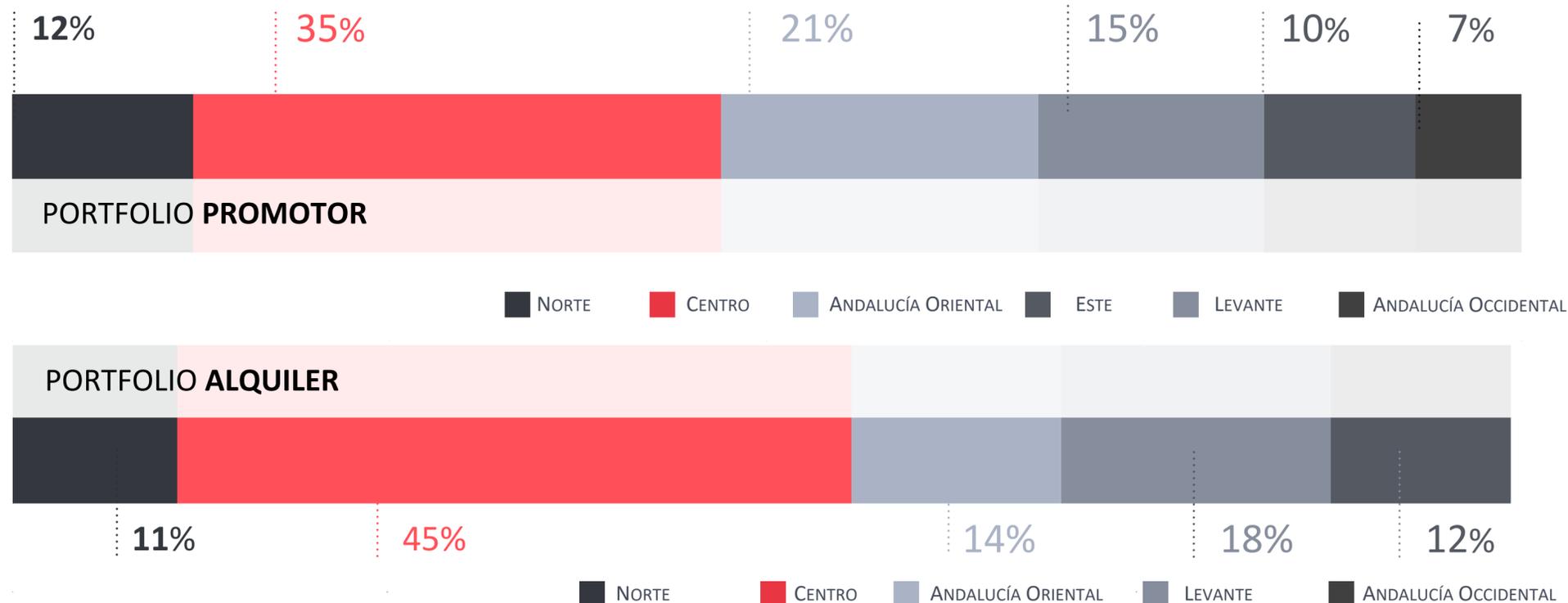
**c6-7%**

Yield-on-Cost Objetivo

**2.500**

Unidades bajo gestión de Renta Garantizada

### DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LOS PORTFOLIOS DE PROMOCIÓN Y ALQUILER (UNIDADES)

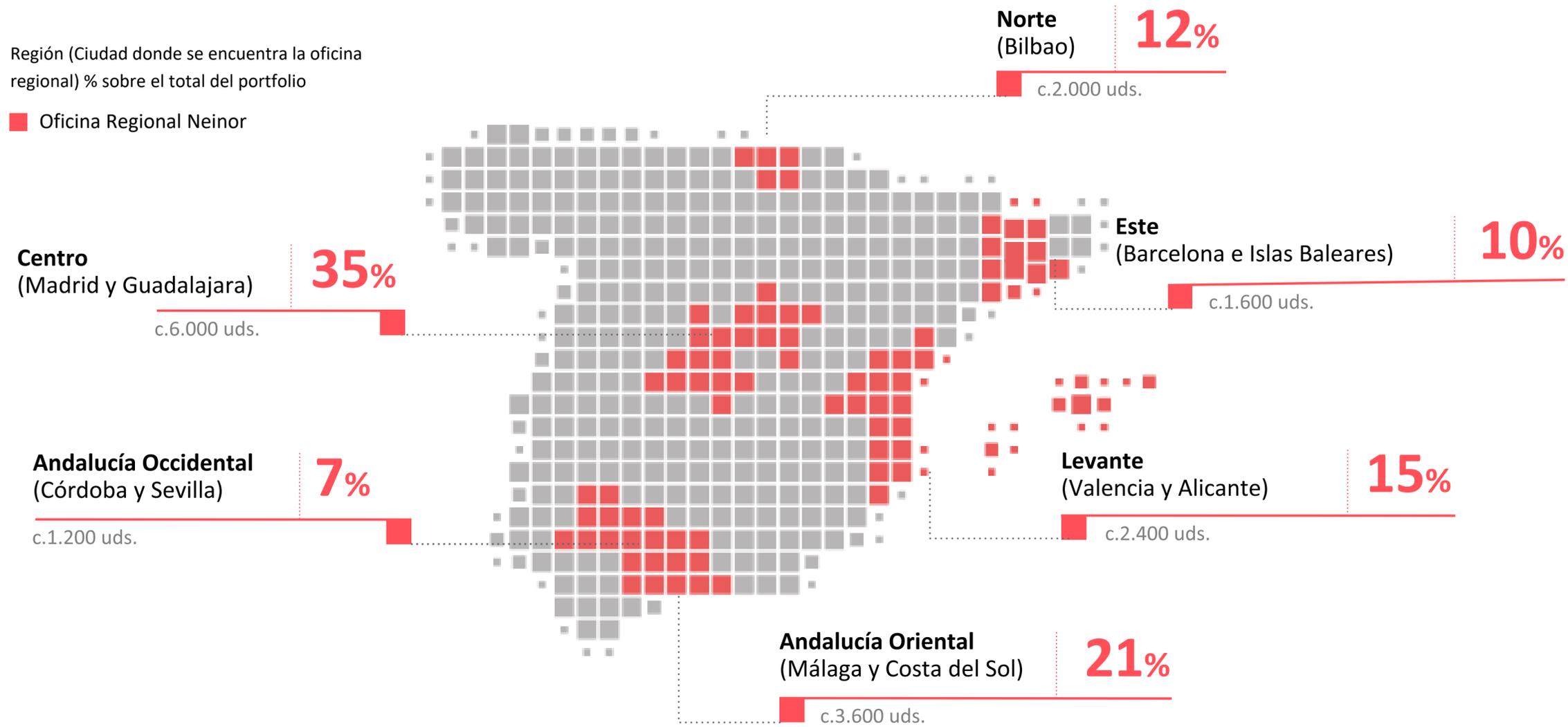


1. Este banco de suelo incluye c1.200 unidades que pertenecen al portfolio de alquiler. 2. Potencial de incrementar el portfolio de alquiler +1.500 unidades hasta +2.700.

# NEINOR PRO-FORMA

## NEGOCIO PROMOTOR: FOTO OPERACIONAL

> El banco de suelo de Neinor está concentrado en las 6 regiones de España con mayor demanda residencial



**+16.000 unidades<sup>1</sup>**

Banco de Suelo

**c7.500 unidades**

En Comercialización

**c6.000 unidades**

En Construcción y Terminadas

**c3.500 unidades**

Pre-ventas (+€1bn libro de pre-ventas)

**75%**

Finalista

1. Este banco de suelo incluye c1.200 unidades que pertenecen al portfolio de alquiler.

# NEINOR PRO-FORMA

## PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

### NEINOR

### QUABIT

### NEINOR PRO-FORMA

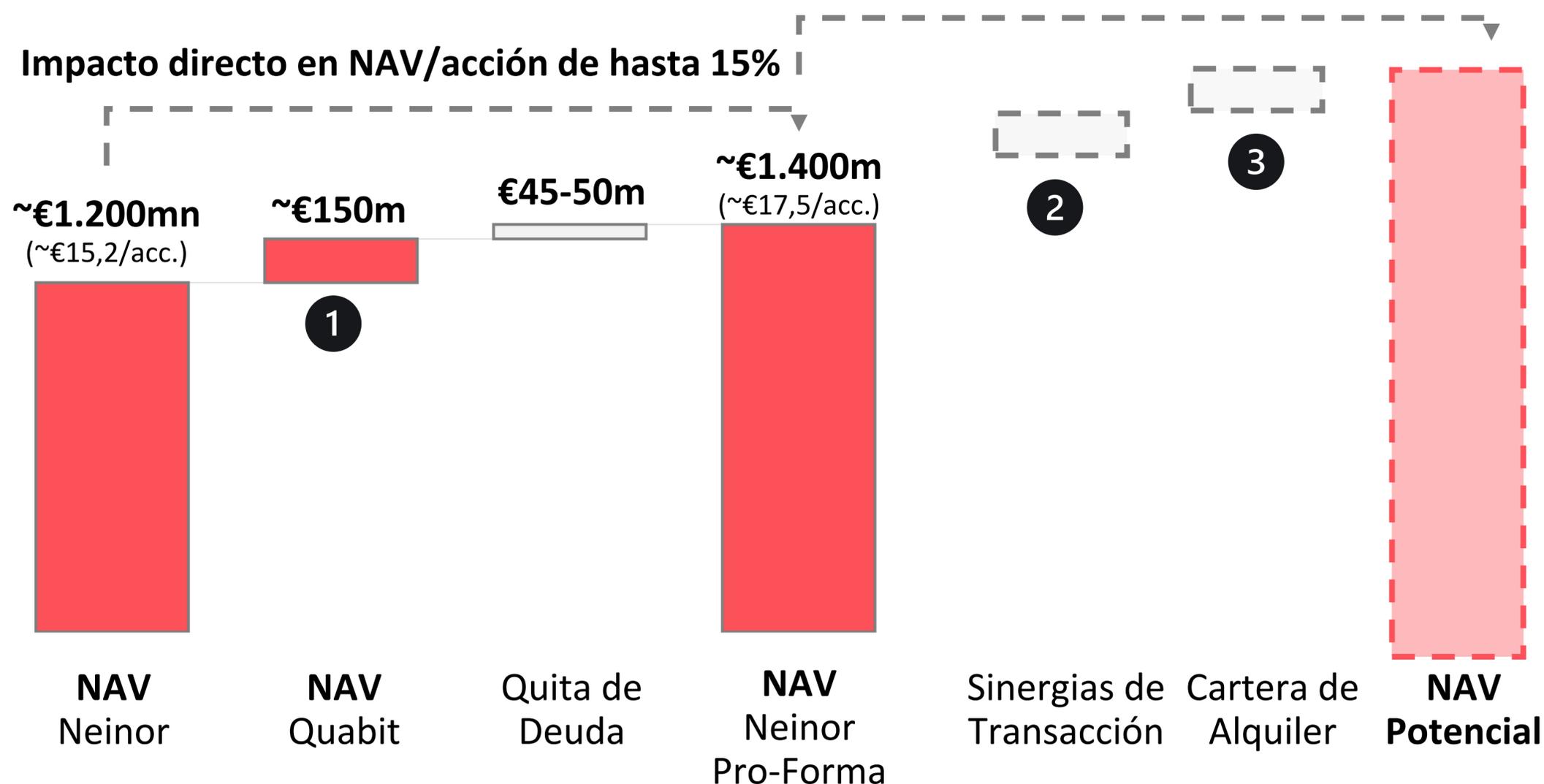
	NEINOR	QUABIT	NEINOR PRO-FORMA
VIVIENDAS (#)	+9.000	+7.000	+16.000
PMV (€k/ud.)	~330	~220	~280
GDV (€m)	~3.000	~1.500	~4.500
GAV (€m) <sup>1</sup>	~1.500	~500	~2.000
NAV (€m) <sup>1</sup>	~1.200	~200 <sup>3</sup>	~1.400
Deuda Neta (€m) <sup>1</sup>	~160	~240	~400
LTV (%)	~10%	~48%	20-25% <sup>2</sup>

1. GAV, NAV y Deuda Neta Ajustada estimadas a Dic20. 2. Rango de Loan-to-Value (LTV) basado en una estimación de GAV (Gross Asset Value) a Dic20 y valoración de Neinor. 3. NAV de Quabit calculado post quita de deuda

# NEINOR PRO-FORMA

## NAV ILUSTRATIVO

> Tanto Neinor como Quabit actualizarán sus valoraciones individuales en Dic20 con los resultados anuales de 2020 que se presentarán a finales de Febrero



- 1 Basado en estimación de NAV Dic20 para Quabit excluyendo el impacto de la quita de deuda
- 2 Esperamos sinergias operacionales, financieras y fiscales de la transacción
- 3 Potencial de valoración en la cartera de Neinor de +2.700 unidades de alquiler

# 04

## CONCLUSIONES



## PRINCIPALES CONCLUSIONES

Oportunidad única en el ciclo de **doblar el banco de suelo (+16k uds.)**

Con **sinergias operacionales, fiscales y financieras únicas**

**Cancelación de acciones propias (5,9% - €51m) e incremento de la retribución al accionista**

Estructura de capital conservadora: **20-25% LTV<sup>1</sup>**

**Plan de negocio totalmente financiado** con capacidad de crecimiento **(+€200m caja)**



# 05

## APÉNDICE



# APÉNDICE

## PORTFOLIO DE ALQUILER: CARTERA DE PROMOCIONES

> La cartera de alquiler de Neinor tras la transacción podría llegar a las +2.700 unidades

### PORTFOLIO ACTUAL DE NEINOR (c1.200 UNIDADES)

EN CONSTRUCCIÓN

INICIARÁN CONSTRUCCIÓN EN 2021



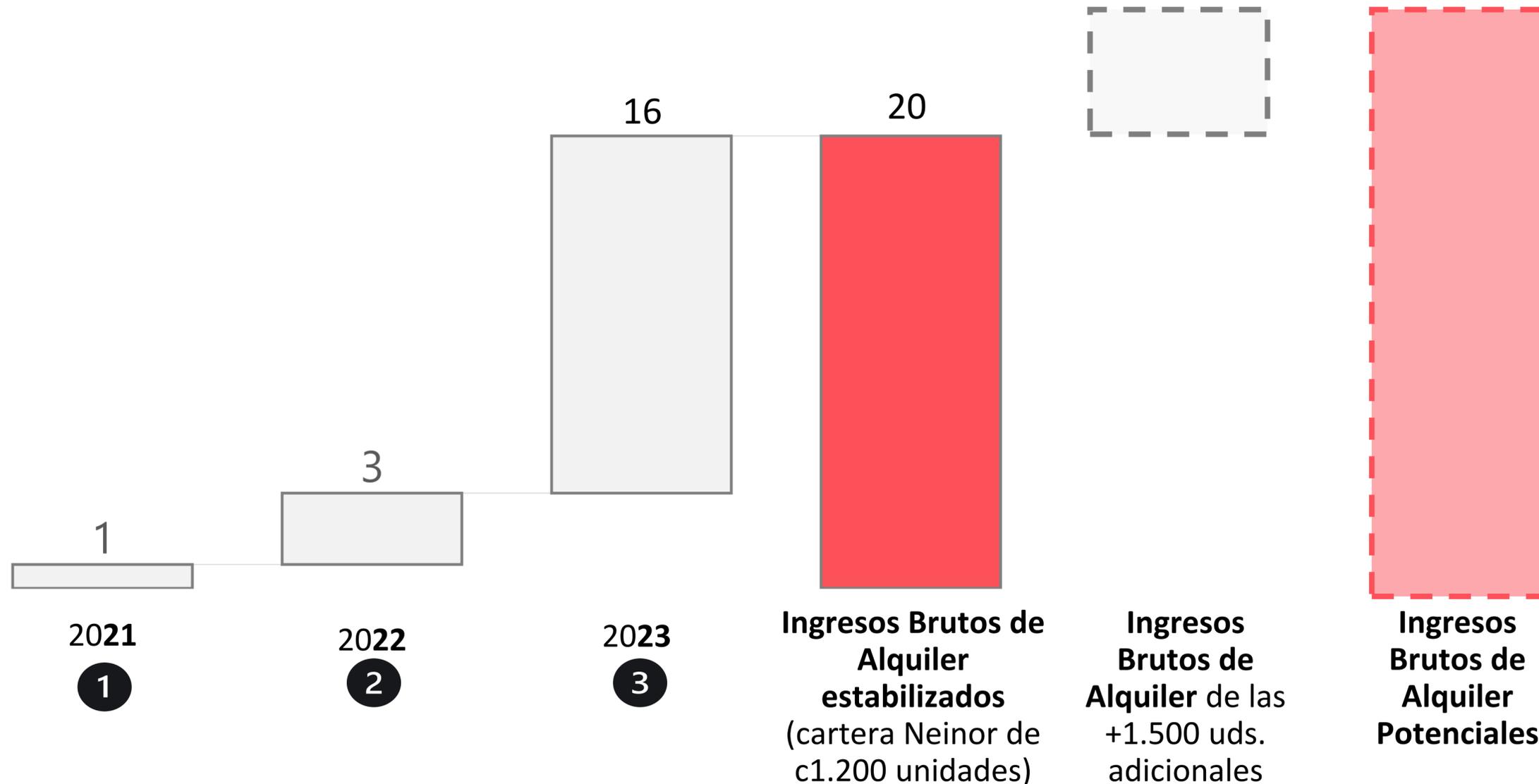
	Hacienda HOMES	SKY HOMES	Europa HOMES	Parla HOMES	Zorrozaure	Gran Capitan	Joaquin Lorenzo	Serena Homes	Dual Homes
<b>Unidades (#)</b>	113	213	134	150	125	133	166	46	74
<b>SBA (sqm)</b>	14,200	26,900	15,500	13,200	14,200	16.100	14,600	6,200	8,200
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Málaga	Valencia	Madrid	Madrid	Bilbao	Córdoba	Madrid	Málaga	Madrid
<b>RENTA BRUTA (€M)</b>	1.4	3.2	2.6	1.5	2.2	1.7	4.5	0.9	1.2
<b>ENTREGA</b>	1H21	2022	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023

PORTFOLIO ALQUILER NEINOR (#)	SBA TOTAL (K M <sup>2</sup> )	INGRESOS BRUTOS DE ALQUILER TOTALES	RETORNO SOBRE COSTE BRUTO	EXPOSICIÓN A MADRID
<b>c1.200</b>	<b>~130.000</b>	<b>+€20m</b>	<b>~6-7%</b>	<b>c45%</b>
BANCO DE SUELO QUABIT (#)	SBA TOTAL (K M <sup>2</sup> )	INGRESOS BRUTOS DE ALQUILER TOTALES	RETORNO SOBRE COSTE BRUTO	EXPOSICIÓN A MADRID
<b>+1.500</b>	<b>~200.000</b>	<b>+€16m</b>	<b>~6%</b>	<b>c80%</b>

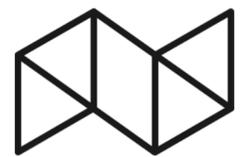
# APÉNDICE

## PORTFOLIO DE ALQUILER: CARTERA DE PROMOCIONES

➤ Neinor tiene como objetivo unos Ingresos Brutos de Alquiler de +€20m para su portfolio inicial de 1.200 unidades



- 1 En 1H21 Neinor entregará su primer Proyecto en Málaga – Hacienda Homes con 113 uds.
  - 2 En 2022 Neinor ha programado la entrega de Sky Homes en Valencia con 213 uds.
  - 3 2023 será el año con mayor número de entregas con un total de 7 edificios a entregar con +800 uds.
- Financiación asegurada para el 100% del portfolio y Neinor debería empezar la construcción de todos los proyectos antes de fin de año



**Neinor**  
HOMES

**El Grupo Residencial Lider**

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