



**Neinor**  
HOMES

## **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

Presentación del Consejero Delegado

---

> 1 DE ABRIL DE 2020



**Borja García Egotxeaga**

*Consejero Delegado*

**1**

Propuesta de  
acuerdos

**2**

Resultados  
2019

**3**

Lanzamiento  
Neinor Rental

**A**

Apéndice

1

# Propuesta de acuerdos



# AGENDA DEL DÍA

> Aprobación CCAA 2019 y distribución de resultados, cambios y renovaciones en el Consejo

## Formulación y aprobación de las Cuentas Anuales

- **Cuentas Anuales**
- **Informes de Gestión**
- **Gestión del Consejo de Administración**
- **Reelección del Auditor**
- **Aplicación del Resultado individual del ejercicio**
- **Aprobación de la distribución con cargo a la reserva de prima de emisión<sup>(1)</sup>**

## Consejo de Administración

- **Reelección de D.ª Anna M. Birulés Bertran, D. Ricardo Martí Fluxá y D. Alfonso Rodés Vilà como consejera y consejeros independientes por el plazo estatutario de tres años.**
- **Reelección de D. Felipe Morénés Botín-Sanz como consejero en la categoría “otros externos” por el plazo estatutario de tres años.**
- **Nombramiento de D. Borja Garcia-Egotxeaga Vergara como consejero ejecutivo por el plazo estatutario de tres años.**
- **Nombramiento de D. Aref H. Lahham y D. Van J. Stults como consejeros dominicales por el plazo estatutario de tres años.**

(1) El Consejo de Administración no decidirá sobre el pago de dividendo hasta que haya más visibilidad sobre el impacto de la crisis del COVID19. Ver documento “COVID19 Estado de Situación” publicado el 1/4/2020.

# AGENDA DEL DÍA

---

- Aprobación de plan de incentivos a largo plazo, remuneración de Consejeros y política de autocartera

## Puntos relativos a remuneraciones

- **Aprobación del nuevo plan de incentivos a largo plazo (2020-2022) para consejeros ejecutivos y equipo directivo**
- **Aprobación de la política de remuneraciones de los consejeros aplicable para los ejercicios 2020, 2021 y 2022**

## Autorizaciones al Consejo de Administración

- **Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo para la enajenación de las mismas**

## Aspectos Generales

- **Delegación de facultades para formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General ordinaria de accionista**

## Caracter consultivo

- **Votación del informe anual sobre remuneración de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.**

2

## Resultados 2019



**RIVERSIDE HOMES – MADRID**  
*Entregada Q4 2019*

# UN RENDIMIENTO DESTACADO EN 2019



Rentabilidad demostrada:

- > **€489m ingresos y €64m beneficio neto**



**Objetivos sobrepasados:**

- > Margen bruto promotor: **30% vs. 28% objetivo**
- > **€104m EBITDA ajustado** vs. €70m objetivo



- > 80% de las 11.000 unidades del banco de suelo están en producción – **Alta visibilidad de flujos de caja**
- > Base sólida de activos: **NAV<sup>(1)</sup>: €1.288m / NAV por acción: €16,30**

<sup>(1)</sup> NAV sin ajustar + €38.5m deuda equity swap neta asociada al programa de recompra

# 2019 RESULTADOS OPERATIVOS DESTACADOS

FOTO DICIEMBRE 2019

PROGRESO FY 2019



Actividad de desarrollo

**11.000+ uds.**  
Banco de suelo

**c. 5.000 uds.**  
WIP & FP

Licencias  
**2.200+ obtenidas**  
**1.300+ acum. Solicitadas<sup>(1)</sup>**

**2.700+**  
Inicios de obra

**1.269**  
Entregas



Actividad pre-ventas

**2.660 (c. €900m)**

Unidades / pre-ventas acumuladas

**1.418 unidades**

Pre-ventas

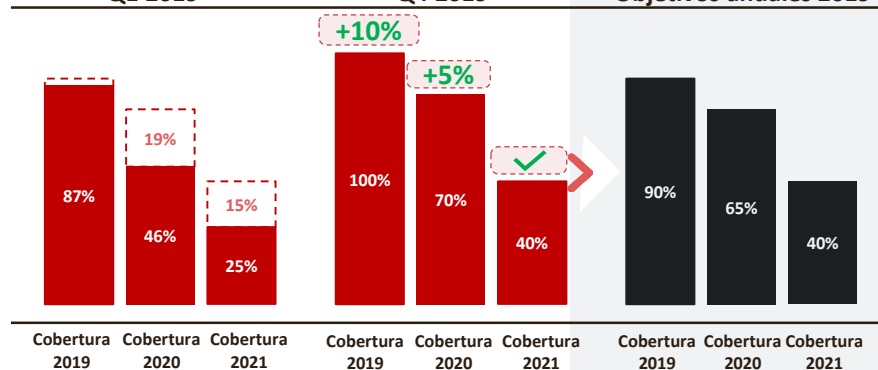
**c. 70% / 40% / 20%**

Pre-ventas 2020/2021/2022

Q1 2019

Q4 2019

Objetivos anuales 2019



- Sobrepasando objetivos 2019
- Alta demanda en los 6 mercados y localizaciones de Neinor
- Utilizando los mejores procesos comerciales



Protección de margen

**MARGEN BRUTO PROMOTOR: 30%**  
vs. **OBJETIVO: 28%**

**5,0% YoY**  
HPA observado<sup>(2)</sup>

**4,7%**  
Inflación obs. costes de construcción<sup>(3)</sup>



Servicing

**€32,2m**  
Ingresos

**€22,0m**  
EBITDA (68% margen)

**Nota:** Ritmo pre-ventas a diciembre de 2019. <sup>(1)</sup> Tiempo medio acumulado desde la solicitud de las licencias de 12 meses. Las 1.300 licencias son además de las c.5.000 unidades que ya las tenían a diciembre de 2019 <sup>(2)</sup> Ver el apéndice para mas detalles sobre el HPA observado. <sup>(3)</sup> Inflación por metro cuadrado medido por el equipo de operaciones.



# 2019 RESULTADOS FINANCIEROS DESTACADOS

> El sólido rendimiento ha permitido el anticipo de un dividendo anual inicial de €40m, a pagar en 2020

## KPIs financieros



P&L

**€489m**  
Ingresos<sup>(1)</sup>

**€104m**  
EBITDA ajustado

**€64m**  
Beneficio neto



Balance

**€1.200m**  
Inventario promotor

**80%**  
Del inventario promotor está activo

**€173m<sup>(2)</sup>**  
Caja



Deuda

**€180m**  
Deuda neta

**€261m**  
Deuda neta ajustada

**16%**  
LTV



Valoración

**€1.650m**  
GAV

**€1.300m<sup>(3)</sup>**  
NAV

**€1.200m**  
NNAV



Dividendos y recompra

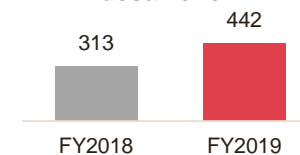
**c. €90m**  
de €250-300m del plan '19-'22

**€49,3m**  
Acciones recompradas (del max. €100m)

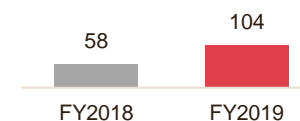
**€40m**  
**€0,51 p.a.**  
Dividendo anunciado

## Progreso año a año

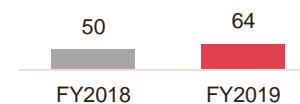
**+41% Ingresos de desarrollo**



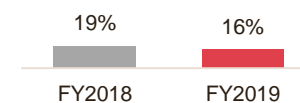
**c.2x EBITDA ajustado**



**Beneficio neto +28%**



**Reducción ratios de apalancamiento**



<sup>(1)</sup>Legacy ha supuesto unas ventas de €14.3m en 2019. A 31 de diciembre, €11m de valor contable restante a vender en 2020, con un GAV (Savills 2016) de €14m. <sup>(2)</sup>Incluye €43m de caja no disponible <sup>(3)</sup>NAV sin ajustar + €38.5m deuda equity swap neta asociada al programa de recompra

3

## Lanzamiento Neinor Rental



**ABRA HOMES – VIZCAYA**  
*Entregada Q4 2019*

# CAPTURANDO LA MAYOR OPORTUNIDAD RESIDENCIAL

## SECTOR DEL ALQUILER PRIVADO

- El 23% de los españoles alquila, desde el 16% en 2001<sup>(1)</sup>
- **Oferta limitada:** Una unidad se alquila en solo 1,5 meses<sup>(1)</sup>
- **Asequibilidad + tendencia generacional:** el 75% de los inquilinos son menores de 35 años<sup>(1)</sup>

## COMPLEMENTO ESTRATÉGICO AL NEGOCIO PRINCIPAL

- Iniciando desde una **demostrada** base operacional
- Transición hacia una **plataforma residencial integral**
- **Apalancamiento** en el negocio promotor
- Acuerdo con **uno de los mejores operadores de alquiler**

## OBJETIVO A MEDIO PLAZO

- Claros **beneficios de la combinación de líneas de negocio:** monetización adelantada combinando promoción y alquiler
- **Convertirse en uno de los líderes del mercado**
- **Objetivo ~5,000 unidades, generando ~€40m FFO**

# PORTFOLIO INICIAL NEINOR RENTAL: 1.200 UNIDADES

## CIFRAS ECONOMICAS ATRACTIVAS

- Ubicaciones seleccionadas con una **sólida base económica**
- Proyectos iniciales con una alta rentabilidad
  - Desarrollado al 6-7% de retorno sobre coste bruto
  - ROE de 15%

## UN AÑADIDO FLEXIBLE

- Lanzamiento **100% financiado**
- Sin requerimientos de capital
- El portfolio inicial representa c. **€250+m NAV** en valoración
- **Ningún impacto en los objetivos del plan de negocio** - Sin modificar el pay-out ratio de dividendo



**A**

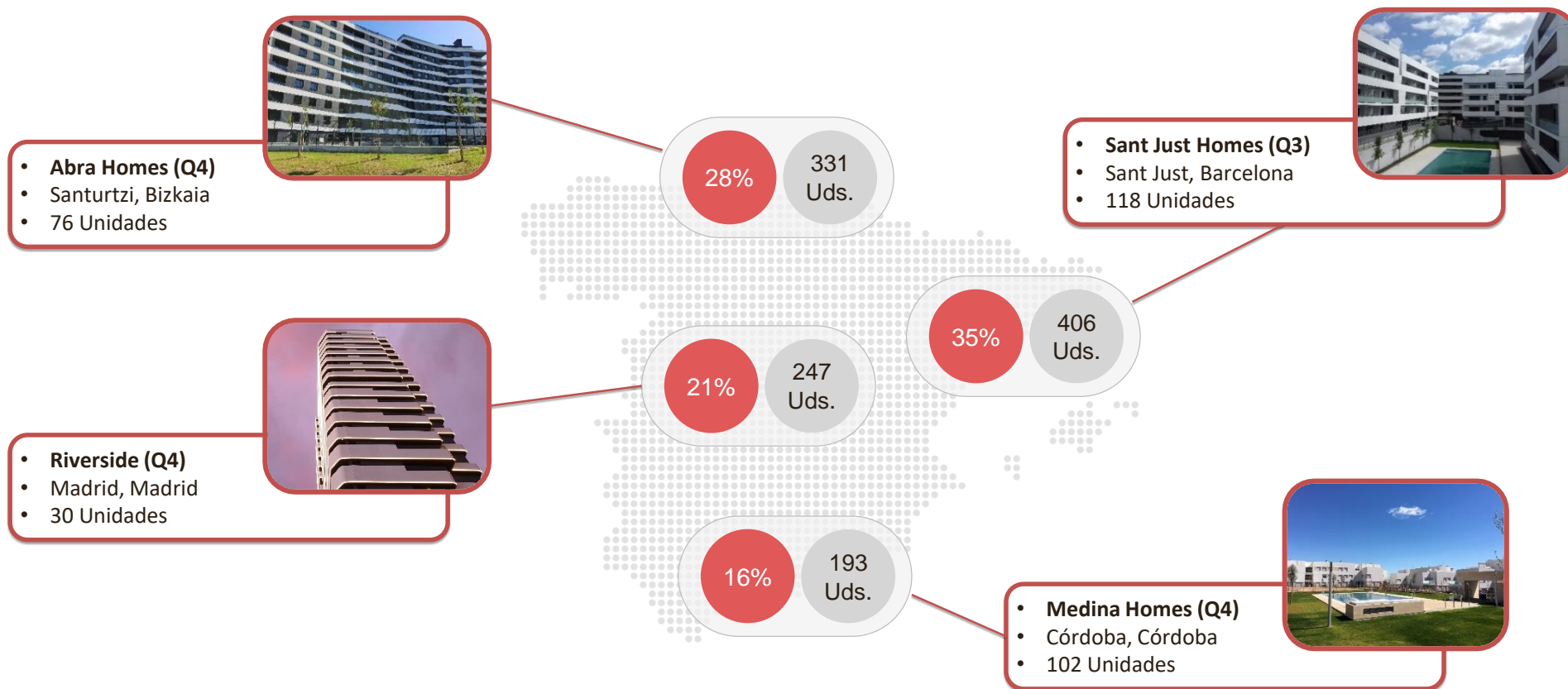
# Apéndice



**RIVERSIDE HOMES – MADRID**  
*Delivered Q4 2019*

# CASI 1.300 VIVIENDAS ENTREGADAS

> Alto poder de ejecución a través de las 5 oficinas para sobrepasar objetivos



> **ALTO PODER DE EJECUCIÓN**  
 700+ unidades escrituradas  
 en Q4

> **DIVERSIDAD GEOGRÁFICA**  
 Escrituraciones en 5 oficinas  
 regionales<sup>(1)</sup>

> **OBJETIVOS SUPERADOS**  
 Entregas por encima del  
 mínimo de 1.200 unidades

<sup>(1)</sup> Entregas para cada region excluyen la venta de suelos y colas de años anteriores

# P&L: EBITDA AJUSTADO DE €104M – c.2X VS 2018

## > Sólidos KPIs financieros que reflejan los progresos operacionales

### Resumen P&L (en €M)

€M	FY 2019	FY 2018	FY'19 vs FY'18	
<b>Ingresos</b>	<b>489,1</b>	<b>381,8</b>	<b>107,3</b>	<b>28%</b>
Margen bruto	160,4	121,7	38,7	32%
<i>Margen bruto (%)</i>	<i>32,8%</i>	<i>31,9%</i>	<i>0,9%</i>	<i>3%</i>
Gastos operativos & otros <sup>(1)</sup>	(55,2)	(62,9)	7,7	-12%
Resultado (deterioro) inmovilizado <sup>(2)</sup>	(0,0)	(0,0)	(0,0)	N.M.
<b>EBITDA operativo</b>	<b>105,2</b>	<b>58,9</b>	<b>46,4</b>	<b>79%</b>
TIP& LTIP	(1,3)	(0,7)	(0,6)	89%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>103,9</b>	<b>58,2</b>	<b>45,7</b>	<b>79%</b>
Cambio en la provisión comercial <sup>(3)</sup>	(9,6)	(1,9)	(7,8)	N.M.
Amortización	(4,0)	(1,3)	(2,7)	N.M.
<b>Resultado operativo</b>	<b>90,3</b>	<b>55,1</b>	<b>35,2</b>	<b>64%</b>
<i>Margen operativo</i>	<i>18,5%</i>	<i>14,4%</i>	<i>4,0%</i>	<i>28%</i>
Resultado financiero	(9,0)	(10,9)	1,9	-17%
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>81,3</b>	<b>44,2</b>	<b>37,1</b>	<b>84%</b>
Impuestos	(17,5)	5,8	(23,3)	N.M.
<b>Beneficio neto</b>	<b>63,7</b>	<b>50,0</b>	<b>13,8</b>	<b>28%</b>

**€489M** INGRESOS

Promoción  
**€442,3m**

Legacy  
**€14,6m**

Servicing  
**€32,2m**

MARGEN BRUTO PROMOTOR **30%** VS 29%  
ESPERADO

MARGEN EBITDA DE SERVICING **68%** VS  
61% ESPERADO

**1.287<sup>(2)</sup>** UNIDADES DE DESARROLLO  
ENTREGADAS EN 2019

**€104M**

EBITDA AJUSTADO

VS

**€58M**

EN 2018

**€64M** BENEFICIO NETO

<sup>(1)</sup> Se refiere a las ventas de activos no corrientes. <sup>(2)</sup> Atria Homes 148#, Sant Just Homes 118#, Medina Homes 102#, Volpalleres 76#, Abra 76#, Via 69#, Almijara 54#, Volaplleres II 47# Aiguadolc 47#, Can Mates 46#, Cañada 37#, Goiegi 36#, Goiegi II 36#, Arbaizenea 35#, Urban Homes 35#, Leioandi 32#, Plaza Homes 31#, Port Forum III 31#, Riverside 30#, Urban II 29#, Iturribarri 29#, Deaign 23#, Marina Badalona 21#, Sitges 17# y otros 82# (incluyendo 18 ventas de suelo). <sup>(3)</sup> Deterioro relacionado a activos sin vender

# FLUJO DE CAJA I ACELERACIÓN DEL CAPEX

> €130M+ DE FLUJO DE CAJA Y FLUJO DE CAJA NETO DE €57M

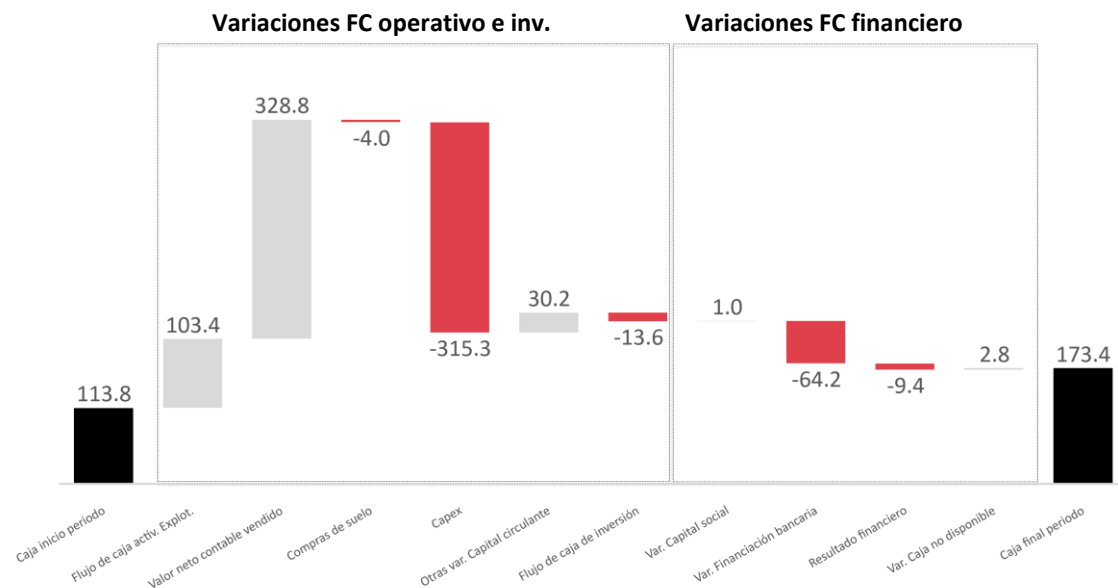
## Flujo de caja (in €M)

€M	FY 2019	FY 2018	FY'19 vs FY'18	
Resultado antes de impuestos <sup>(1)</sup>	81,3	44,2	37,1	83,9%
Ajustes	22,1	23,7	(1,6)	-6,7%
Amortización	4,0	1,3	2,6	N.M.
Resultado financiero	9,0	10,4	(1,4)	-13,9%
Var. provisiones	7,8	10,8	(3,0)	-28,1%
Planes de incentivo	1,4	0,7	0,7	102,6%
Depreciación acciones propias	-	0,4	(0,4)	-100,0%
Resultado (deterioro) inmovilizado	(0,0)	0,0	(0,1)	N.M.
<b>Flujo de caja activ. explot.</b>	<b>103,4</b>	<b>67,9</b>	<b>35,5</b>	<b>52,3%</b>
<b>Var. capital circulante</b>	<b>39,7</b>	<b>(15,2)</b>	<b>54,9</b>	<b>-360,7%</b>
Var. existencias	9,5	(89,3)	98,8	-110,6%
Valor neto contable vendido <sup>(2)</sup>	328,8	260,1	68,6	26,4%
Compra de suelo <sup>(3)</sup>	(4,0)	(95,1)	91,1	-95,8%
Capex	(318,2)	(224,5)	(93,7)	41,7%
Otros	2,8	(29,9)	32,7	-109,5%
Otras var. capital circulante	30,2	74,1	(43,9)	-59,2%
<b>Flujo de caja operativo neto</b>	<b>143,1</b>	<b>52,7</b>	<b>90,4</b>	<b>171,6%</b>
<b>Flujo de caja de inversión</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>109,2%</b>
<b>Flujo de caja libre</b>	<b>129,5</b>	<b>46,2</b>	<b>83,3</b>	<b>180,4%</b>
<b>Flujo de caja de financiación</b>	<b>(72,6)</b>	<b>(8,7)</b>	<b>(63,8)</b>	<b>N.M.</b>
Var. capital social / premium	1	(0,9)	1,9	N.M.
Var. financiación bancaria	(64,2)	(34,2)	(30,0)	87,6%
Var. pago diferido del suelo	0,9	36,8	(35,9)	-97,5%
Resultado financiero	(8,9)	(10,4)	1,5	-14,6%
Resultado alquiler	(1,4)	-	(1,4)	N.M.
<b>Flujo de caja neto</b>	<b>56,9</b>	<b>37,4</b>	<b>19,5</b>	<b>52,0%</b>
Var. caja no disponible	2,8	(0,4)	3,2	N.M.
<b>Caja inicio del periodo</b>	<b>113,8</b>	<b>76,8</b>	<b>36,9</b>	<b>48,1%</b>
<b>Caja final del periodo</b>	<b>173,4</b>	<b>113,8</b>	<b>59,7</b>	<b>52,4%</b>

**+€143M** FLUJO DE CAJA OPERATIVO VS **€52M** EN 2018

CRECIMIENTO DEL CAPEX: **€318M€** VS **€225M** EN 2018

## Variaciones flujo de caja (en €M)



<sup>(1)</sup> Excluye el MIP, pagado por Lone Star. <sup>(2)</sup> El valor neto contable vendido incluye €310m de valor contable de Development y €19m de Legacy.



# BS | €1.470M DE ACTIVOS

## > Inventario promotor de €1.200m

### Resumen de balance (en € m)

€M	FY 2019	FY 2018	FY'19 vs FY'18	
Inmovilizado material	7,2	7,7	(0,4)	-5,8%
Derecho de uso de activos	3,3	-	3,3	100,0%
Inversiones inmobiliarias	0,2	1,0	(0,8)	-78,2%
Otros activos no corrientes	2,3	2,7	(0,4)	-16,2%
Activos fiscales diferidos	25,5	22,3	3,2	14,5%
<b>Activo no corriente</b>	<b>38,5</b>	<b>33,7</b>	<b>4,9</b>	<b>14,5%</b>
Existencias	1.210,7	1.229,7	(19,1)	-1,5%
<i>Liquidación</i>	11,1	41,8	(30,7)	-73,5%
<i>Desarrollo</i>	1.199,6	1.187,9	11,7	1,0%
Otros activos corrientes	12,8	0,0	12,7	N.M.
Caja y equivalentes	173,4	113,8	59,7	52,4%
<i>De los cuales no disp.</i>	43,5	40,7	2,8	6,8%
<b>Activo corriente</b>	<b>1.430,5</b>	<b>1.384,0</b>	<b>46,5</b>	<b>3,4%</b>
<b>Total activo</b>	<b>1.469,0</b>	<b>1.417,6</b>	<b>51,4</b>	<b>3,6%</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>789,4</b>	<b>772,7</b>	<b>16,8</b>	<b>2,2%</b>
Deuda bancaria	50,0	-	50,0	0,0%
Acreedores por arrendamientos finan.	2,2	-	2,2	100,0%
Otros pasivos no corrientes	0,0	0,1	(0,1)	-92,4%
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>52,2</b>	<b>0,1</b>	<b>52,1</b>	<b>N.M.</b>
Deuda bancaria	315,7	380,5	(64,8)	-17,0%
Acreedores por arrendamientos finan.	1,3	-	1,3	100,0%
Acreedores	196,8	160,3	36,5	22,8%
Otros pasivos corrientes	113,6	104,0	9,5	9,2%
<b>Pasivo corriente</b>	<b>627,4</b>	<b>644,9</b>	<b>(17,5)</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>	<b>1.469,0</b>	<b>1.417,6</b>	<b>51,4</b>	<b>3,6%</b>

€M	FY 2019	FY 2018	Variación	
<b>Capital circulante ajustado</b>	<b>1.015,9</b>	<b>1.084,2</b>	<b>-68,3</b>	<b>-6,3%</b>

**€1.470M** BALANCE

**€1.200M** INVENTARIO PROMOTOR

**€950M** STOCK PROMOCIÓN ACTIVO

€57M Finalizado, €684M WIP, €127M en pre-comercialización y €82M ya lanzados

**€1.000M** CIRCULANTE

**RIVERSIDE HOMES – MADRID**  
**Entregada Q4 2019**

# CONTINUAMOS CON RATIOS DE APALANCAMIENTO CONSERVADORES

- Deuda controlada al haber entregado, pagado y extendido Deuda Corporativa y usado la línea del programa de recompra

Deuda neta (en € m)

€M	FY 2019	FY 2018	Change FY '19 vs FY'18	
<b>Deuda bruta</b>	<b>365,7</b>	<b>380,5</b>	<b>(14,8)</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Deuda bancaria (l/p)</b>	<b>50,0</b>	<b>-</b>	<b>50,0</b>	<b>0,0%</b>
Financiación corporativa	50,0	-	50,0	0,0%
<b>Deuda bancaria (c/p)</b>	<b>315,7</b>	<b>380,5</b>	<b>(64,8)</b>	<b>-17,0%</b>
Financiación suelo	181,4	224,6	(43,2)	-19,2%
WIP	110,9	109,4	1,4	1,3%
No WIP	70,5	115,1	(44,6)	-38,7%
Financiación CAPEX	58,8	24,1	34,7	144,3%
Financiación corporativa	74,3	124,0	(49,7)	-40,1%
Financiación IVA	0,0	7,3	(7,3)	-100,0%
Intereses	1,2	0,5	0,6	116,0%
<b>Activos no corrientes</b>	<b>12,8</b>	<b>1,1</b>	<b>11,7</b>	<b>N.M.</b>
<b>Caja y equivalentes</b>	<b>173,4</b>	<b>113,8</b>	<b>59,7</b>	<b>52,4%</b>
<b>Deuda neta</b>	<b>179,5</b>	<b>265,7</b>	<b>(86,2)</b>	<b>-32,4%</b>

<b>Deuda neta</b>	<b>179,5</b>	<b>265,7</b>	<b>(86,2)</b>	<b>-32,4%</b>
Ajustes	81,1	77,5	3,7	4,8%
Pago diferido del suelo	37,7	36,8	0,9	2,5%
Caja no disponible	43,5	40,7	2,8	6,8%
<b>Deuda neta ajustada</b>	<b>260,7</b>	<b>343,2</b>	<b>(82,5)</b>	<b>-24,0%</b>

## RATIOS DE APALANCAMIENTO CONSERVADORES

LTV DE **16%**

DEUDA NETA DE **€180M**

DEUDA NETA AJUSTADA DE **€261M**

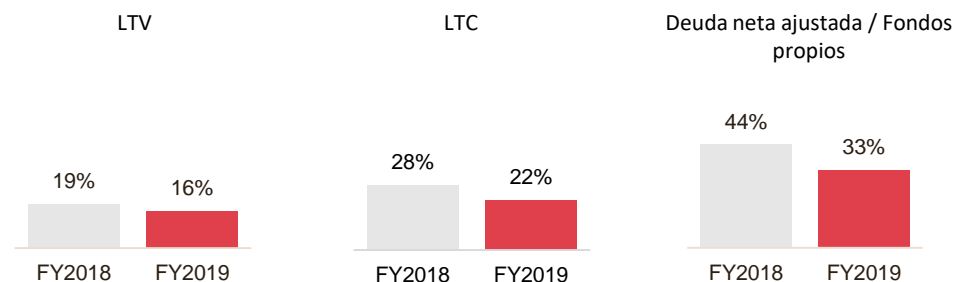
FINANCIACIÓN CAPEX DE **€59M** VS **€24M** EN 2018



RIVERSIDE HOMES – CENTER REGION

- Programa de recompra: 4.5M acciones, €49.3M utilizados y NAV pro-forma por acción que ascendería a €16.77<sup>(1)</sup>

Principales ratios(%)



<sup>(1)</sup> Asumiendo la cancelación de las acciones propias. Desde los €15.82 por acción con el número de acciones actual (79.005.034). <sup>(2)</sup> La línea corporativa con Deutsche Bank se ha extendido a diciembre 2022



**Neinor**

H O M E S

**El grupo residencial líder**

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