



Neinor
HOMES

Q1 2020

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

> 7 MAYO 2020



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

—
Preguntas y
Respuestas

A

—
Apéndice

INICIO SÓLIDO EN Q1 2020



Un primer trimestre rentable:

- > **€7.9m EBITDA y 28% margen bruto promotor**

Libro de pre-ventas robusto:



- > **353 pre-ventas en Q1 para un total acumulado de 2,834 unidades (c.930m)**
- > **2,120 contratos (714 reservas) – 16% del precio pagado por anticipado**
- > **60% de las reservas con seguro Family Homes Protection***

**La compañía de seguros CNP cubre las cuotas restantes en caso de desempleo involuntario o problemas de salud*



Plataforma Neinor Rental

- > Progresando con el portfolio inicial – **2 promociones iniciadas**
- > **Estableciendo la estructura operativa**

ACTUALIZACIÓN FINAL DE ABRIL

Fortaleza financiera:



- > **Firmado un préstamo de €40m en abril para fortalecer la posición de caja. Caja pro-forma a final de abril de +€130m ⁽¹⁾**
- > **Ninguna necesidad de refinanciar préstamos corporativos durante los próximos 12+ meses**
- > **c.€850m de préstamo promotor comprometido**

Estado de situación COVID-19 :



- > **Construcción: Todas las obras en funcionamiento excepto entre el 30 marzo y el 13 de abril**
- > **Lanzamiento de campañas “Quédate en casa” y “Vamos” y las visitas virtuales, que se han traducido en 64 pre-ventas en abril**
- > **Trabajando en varias iniciativas publico-privadas para aprovechar nuestra capacidad existente**

⁽¹⁾ Incluye €33.5m de caja no disponible

1

Evolución financiera y del negocio



CAN MATES II – BARCELONA
Entregada Q4 2019

Q1 2020 RESULTADOS OPERATIVOS DESTACADOS

FOTO MARZO 2020

PROGRESO Q1 2020



Actividad de desarrollo

c. 11.000 uds.
Banco de suelo

c. 5.000 uds.
WIP & FP

Licencias
400+ obtenidas
800+ acum. Solicitadas⁽¹⁾

500+
Inicios de obra

126
Entregas



Actividad pre-ventas

2.834 (c. €930m)
Unidades / pre-ventas acumuladas

353 uds.
Pre-ventas en Q1

64 uds.
Pre-ventas en abril



Calidad pre-ventas

74,8%
Contratos

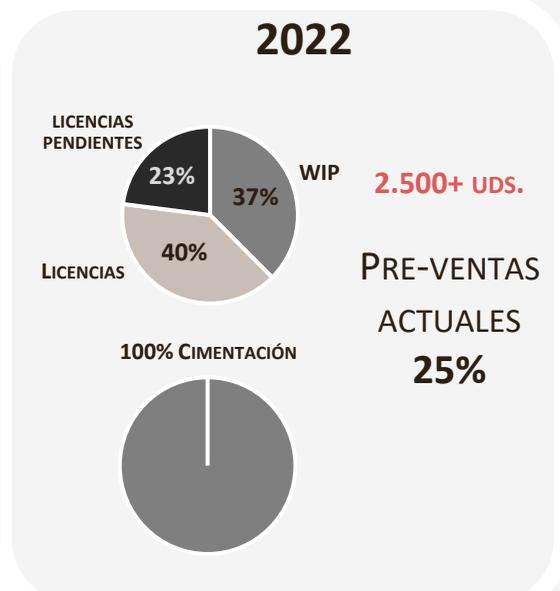
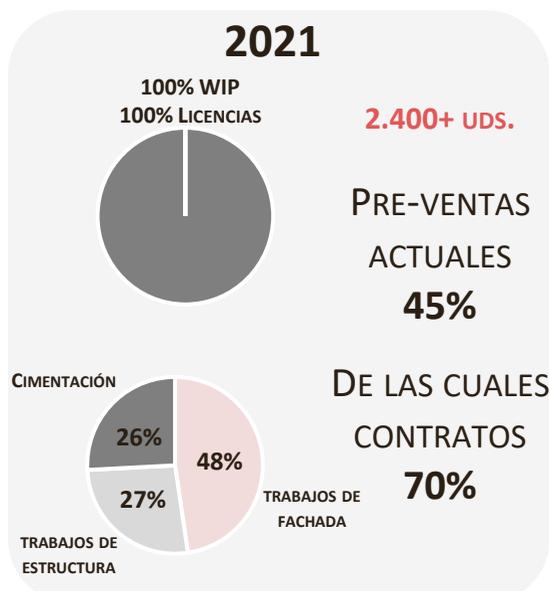
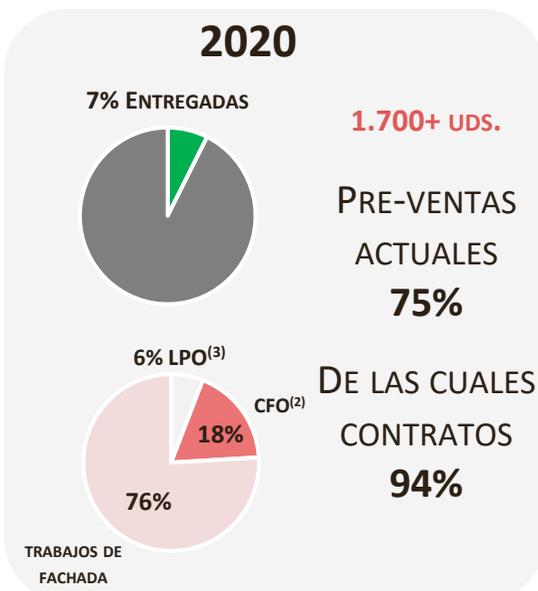
25,2%
Reservas

16%
Media de contratos pagados
(de 20% de depósito)

1.622 (c.60%)
Unidades con seguro de
Protección familiar



Visibilidad Ingresos



Nota: Ritmo pre-ventas a marzo de 2020. ⁽¹⁾ Tiempo medio acumulado desde la solicitud de las licencias de 18 meses. Las 800+ licencias son además de las c.5,500 unidades que ya las tenían a marzo de 2020. ⁽²⁾ CFO alude a "Certificado Final de Obra", el último paso antes de solicitarle al Ayuntamiento la LPO. ⁽³⁾ La sigla "LPO" alude a "Licencia de Primera Ocupación".

Q1 2020 RESULTADOS FINANCIEROS DESTACADOS

> EBITDA de €7.9M y Beneficio neto de €4M

KPIs financieros



P&L

€51m

Ingresos

€7,9m

EBITDA

€4m

Beneficio neto



Balance

€1.300m

Inventario promotor

81%

Del inventario promotor está activo

€91m

Caja⁽¹⁾



Deuda

€226m

Deuda neta

€297m

Deuda neta ajustada

18%

LTV



Servicing

€1.428m

AuM

€5,8m

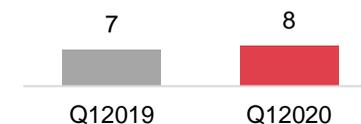
Ingresos

69%

Margen EBITDA

Progreso año a año

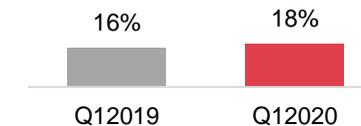
+10% EBITDA



+74% Beneficio neto



+2% LTV



⁽¹⁾ Incluye €33,5m de caja no disponible

REFLEXIONES FINALES

No hay un cambio fundamental en la necesidad de vivienda

Explorando proyectos de **colaboración público-privada**

Contemplando diferentes **ángulos para hacer crecer la plataforma residencial**

2

Preguntas y respuestas



VOLPALLERES II HOMES – BARCELONA
Entregada Q4 2019



A

Apéndice



RIVERSIDE HOMES – MADRID
Entregada Q4 2019

EBITDA DE €7,9M, 10% POR ENCIMA DE Q1 2019

> Margen bruto promotor del 28%

Resumen P&L (en €M)

€M	Q1 2020	Q1 2019	Q1'20 vs Q1'19	
Ingresos	50,5	60,6	-10,1	-17%
Margen bruto	17,9	21,4	(3,5)	-16%
<i>Margen bruto (%)</i>	35,5%	35,3%	0,2%	1%
Gastos operativos & otros	(8,6)	(12,3)	3,7	-30%
Resultado (deterioro) inmovilizado ⁽¹⁾	-	(0,0)	0,0	-100%
EBITDA operativo	9,4	9,1	0,3	3%
Provisión IBIs	(1,4)	(1,9)	0,4	-23%
EBITDA	7,9	7,2	0,7	10%
Amortización	(0,9)	(1,0)	0,0	-4%
Resultado operativo	7,0	6,2	0,8	12%
<i>Margen operativo</i>	13,8%	10,3%	3,6%	35%
Resultado financiero	(1,7)	(2,4)	0,7	-29%
Resultado antes de impuestos	5,3	3,8	1,5	38%
Impuestos	(1,4)	(1,6)	0,2	-14%
Beneficio neto	3,9	2,3	1,7	74%

€51M INGRESOS

Promoción
€43,6m

Legacy
€1,1m

Servicing
€5,8m

MARGEN BRUTO PROMOTOR **28%**

MARGEN EBITDA DE SERVICING **69%**

126⁽²⁾ UNIDADES DE DESARROLLO
ENTREGADAS EN 2020

€8M EBITDA

€4M BENEFICIO NETO

⁽¹⁾ Se refiere a las ventas de activos no corrientes. ⁽²⁾ Almirajara 22#, Riverside 19#, Port Forum III 16#, Leioandi 15#, Abra 12#, Cañada 8#, Sant Just II 6#, Medina 4#, Vollpalleres 3#, Can Mates II 3#, Iturribarri 3# y 15# otras.

FLUJO DE CAJA I ACELERACIÓN DEL CAPEX

➤ El repago y extensión de deuda corporativa ha generado un flujo de caja neto negativo

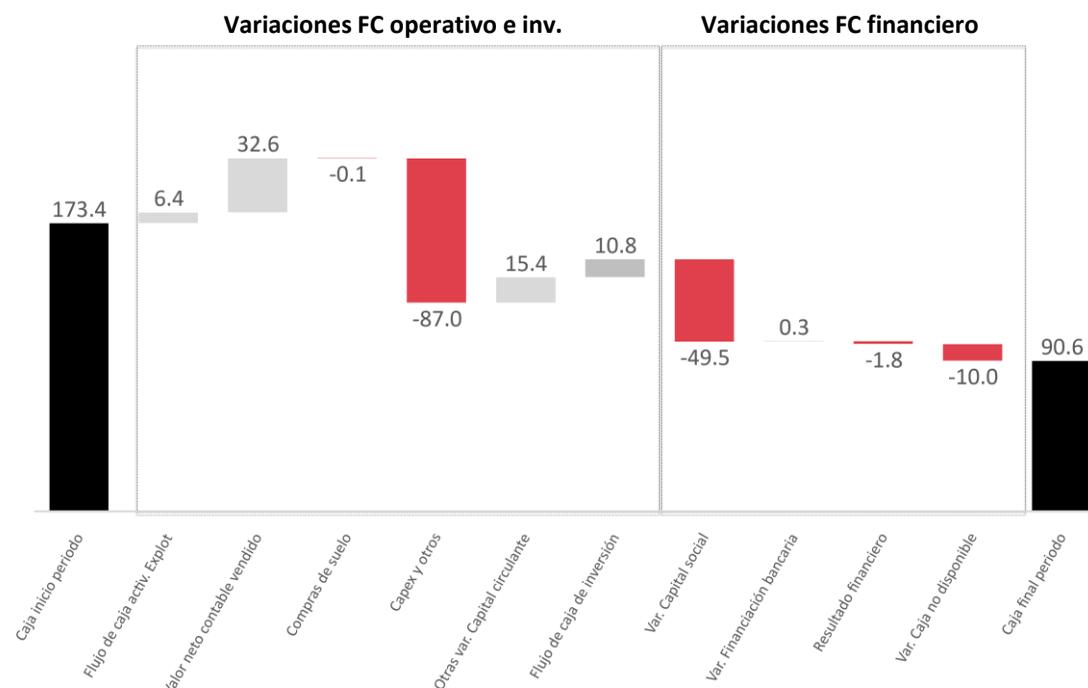
Flujo de caja (in €M)

€M	Q1 2020	Q1 2019	Q1'20 vs Q1'19	
Resultado antes de impuestos	5,3	3,8	1,4	37,4%
Ajustes	1,1	5,3	(4,2)	-78,6%
Amortización	0,9	1,0	(0,0)	-3,5%
Resultado financiero	1,7	2,4	(0,7)	-29,1%
Var. provisiones	0,5	0,7	(0,3)	-36,9%
Planes de incentivo	(1,9)	1,3	(3,2)	n.s.
Resultado (deterioro) inmovilizado	-	0,0	(0,0)	-100,0%
Flujo de caja activ. explot.	6,4	9,2	(2,8)	-30,1%
Var. capital circulante	(39,0)	(18,5)	(20,5)	111,1%
Var. existencias	(54,4)	(33,0)	(21,5)	65,1%
Valor neto contable vendido ⁽¹⁾	32,6	39,3	(6,7)	-17,0%
Compra de suelo	(0,1)	(0,2)	0,1	-72,8%
Capex y otros	(87,0)	(72,0)	(14,9)	20,7%
Otras var. capital circulante	15,4	14,5	0,9	6,3%
Flujo de caja operativo neto	(32,6)	(9,3)	(23,3)	n.s.
Flujo de caja de inversión	10,8	(0,9)	11,8	n.s.
Flujo de caja libre	(21,8)	(10,2)	(11,5)	112,7%
Flujo de caja de financiación	(51,0)	(30,3)	(20,7)	68,5%
Var. capital social / premium	(50)	(4,9)	(44,6)	n.s.
Var. financiación bancaria	0,3	(23,2)	23,5	n.s.
Var. pago diferido del suelo	0,2	0,2	0,0	2,4%
Resultado financiero	(1,7)	(2,4)	0,7	-29,7%
Resultado alquiler	(0,3)	-	(0,3)	0,0%
Flujo de caja neto	(72,8)	(40,5)	(32,3)	79,6%
Var. caja no disponible	(10,0)	(2,6)	(7,4)	n.s.
Caja inicio del periodo	173,4	113,8	59,7	52,4%
Caja final del periodo	90,6	70,7	20,0	28,3%

+€6M FLUJO DE CAJA OPERATIVO

CRECIMIENTO DEL CAPEX: **€87M€** VS **€72M** EN Q1 2019

Variaciones flujo de caja (en €M)



⁽¹⁾ El valor neto contable vendido incluye €31,5m de valor contable de Development y €1,1m de Legacy.

BS | €1.420M DE ACTIVOS

> **Foco en la promoción** (99% de los inventarios totales)

Resumen de balance (en € m)

€M	Q1 2020	FY 2019	Q1'20 vs FY'19	
Inmovilizado material	6,9	7,2	(0,4)	-4,9%
Derecho de uso de activos	3,0	3,3	(0,3)	100,0%
Inversiones inmobiliarias	0,2	0,2	(0,0)	-1,4%
Otros activos no corrientes	2,1	2,3	(0,2)	-10,8%
Activos fiscales diferidos	25,5	25,5	-	0,0%
Activo no corriente	37,6	38,5	(0,9)	-2,3%
Existencias	1.265,1	1.210,7	54,4	4,5%
<i>Liquidación</i>	9,9	11,1	(1,1)	-10,2%
<i>Desarrollo</i>	1.255,2	1.199,6	55,5	4,6%
Otros activos corrientes	1,9	12,8	(10,8)	n.s
Deudores	28,7	33,6	(4,9)	-14,5%
Caja y equivalentes	90,6	173,4	(82,8)	-47,7%
<i>De los cuales no disp.</i>	33,5	43,5	(10,0)	-23,0%
Activo corriente	1.386,4	1.430,5	(44,1)	-3,1%
Total activo	1.424,0	1.469,0	(45,0)	-3,1%
Patrimonio neto	791,2	789,4	1,8	0,2%
Deuda bancaria	50,0	50,0	-	0,0%
Acreedores por arrendamientos finan.	2,2	2,2	0,0	100,0%
Otros pasivos no corrientes	0,0	0,0	0,0	2,6%
Pasivo no corriente	52,2	52,2	0,0	0,0%
Deuda bancaria	266,6	315,7	(49,1)	-15,5%
Acreedores por arrendamientos finan.	1,0	1,3	(0,3)	100,0%
Acreedores	188,6	196,8	(8,2)	-4,2%
<i>Pago diferido de suelo</i>	37,9	37,7	0,2	0,6%
Otros pasivos corrientes	124,4	113,6	10,8	9,5%
Pasivo corriente	580,6	627,4	(46,8)	-7,5%
Total pasivo y patrimonio neto	1.424,0	1.469,0	(45,0)	-3,1%

€M	Q1 2020	FY 2019	Variación	
Capital circulante ajustado	1.054.8	1.015.9	38.9	3.8%

€1.420M BALANCE

€1.300M INVENTARIO PROMOTOR

€1.000M STOCK PROMOCIÓN ACTIVO

€26M Finalizado, €809M WIP, €82M en pre-comercialización y €94M ya lanzados

€1.100M CIRCULANTE

MEDINA HOMES – CÓRDOBA
Entregada 2019

APALANCAMIENTO CONSERVADOR: LTV DE 18%

- > Pago de la deuda con DB (€25m) y refinanciación hasta 2022 de la madurez
- > Cancelación del swap de GS en Q1 – Ningun vencimiento de deuda corporativa en los próximos 12 meses

Deuda neta (en € m)

€M	Q1 2020	FY 2019	Q1'20 vs FY'19	
Deuda bruta	316,6	365,7	(49,1)	-13,4%
Deuda bancaria (I/p)	50,0	50,0	-	0,0%
Financiación corporativa	50,0	50,0	-	0,0%
Deuda bancaria (c/p)	266,6	315,7	(49,1)	-15,5%
Préstamo promotor	205,5	169,6	35,9	21,1%
Suelo	110,3	110,9	(0,5)	-0,5%
Capex	95,2	58,8	36,4	61,9%
Financiación corporativa	60,6	70,5	(10,0)	-14,1%
Financiación IVA	-	74,3	(74,3)	-100,0%
Intereses	0,0	0,0	-	0,0%
Activos no corrientes	0,6	1,2	(0,6)	-50,2%
Caja y equivalentes⁽¹⁾	-	12,8	(12,8)	n.s
Deuda neta	90,6	173,4	(82,8)	-47,7%
	226,0	179,5	46,5	25,9%

Deuda neta

	Q1 2020	FY 2019	Q1'20 vs FY'19	
Ajustes	226,0	179,5	46,5	25,9%
Pago diferido del suelo	71,4	81,1	(9,8)	-12,0%
Caja no disponible	37,9	37,7	0,2	0,6%
Deuda neta ajustada	33,5	43,5	(10,0)	-23,0%
Financiación corporativa	297,4	260,7	36,7	14,1%

RATIOS DE APALANCAMIENTO CONSERVADORES

LTV DE **18%**

DEUDA NETA DE **€226M**

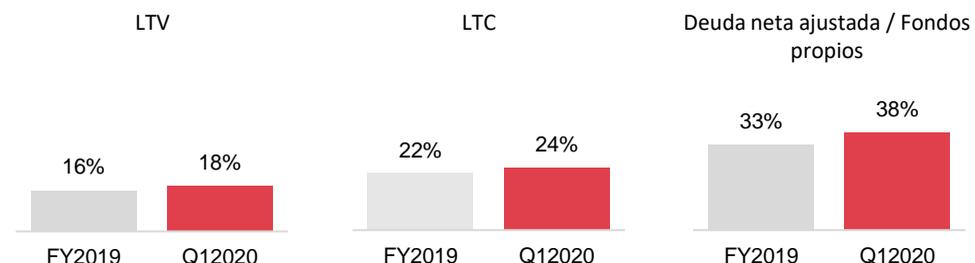
DEUDA NETA AJUSTADA DE **€297M**

PRÉSTAMO PROMOTOR COMPROMETIDO
c.€850M (~30% DISPUESTO)



RIVERSIDE HOMES - CENTRO

Ratios clave (%)



⁽¹⁾ Tras el final del trimestre, la compañía ha firmado un préstamo de €40 millones con un banco español, de madurez a 3 años para incrementar aún más su posición de caja.



Neinor

H O M E S

El grupo residencial líder

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