



# PRESENTACIÓN DE RESULTADOS FY21

FEBRERO 2022

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.



**01**

**RESULTADOS  
FY21:  
ASPECTOS  
DESTACADOS**

**02**

**EVOLUCIÓN DEL  
NEGOCIO**

**03**

**EVOLUCIÓN  
FINANCIERA**

**04**

**RESULTADOS  
FY21:  
OBJETIVOS  
2022**

**A**

**APÉNDICE**

# 01

## RESULTADOS FY21: ASPECTOS DESTACADOS

RIBERA (BILBAO) | ENTREGA 4Q21



# 01 RESULTADOS FY21: ASPECTOS DESTACADOS

## RESULTADOS FINANCIEROS SÓLIDOS E INTENSA ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE INVERSIÓN

01

▪ **Consolidando la posición de liderazgo con 3.038# entregas<sup>1</sup> en FY21 (+90% a/a)**

- Sobre cumplido nuestro objetivo de entregas para 2019-21 en un 12% (5.910# entregas vs 5.300#)

02

▪ **Excelentes resultados financieros con €916mn ingresos (+58% a/a) y €158mn EBITDA<sup>2</sup> (+43% a/a)**

- Sobre cumplido el objetivo de EBITDA por tercer año consecutivo; y el objetivo para 2019-21 por un 16% (€372mn vs €320mn)

03

▪ **Maquinaria operativa a velocidad de crucero con un rendimiento récord de preventas y compras de suelo**

- Pre-ventas sólidas (2.664<sup>3</sup>#; +80% a/a) en un entorno positivo de precios (c3% HPA) durante un año de compras de suelo (c10.500#/c€650mn)

04

▪ **Visibilidad total en el negocio de alquiler: c4.600# controladas, para un objetivo de c€48mn en rentas y c€1bn GAV**

05

▪ **Sólida generación de caja tras la fusión con Quabit, llevando el LTV a 19,8% (-5pp t/t) y sin riesgo de refinanciación hasta 2026**

- €294mn deuda neta ajustada (-35% LfL vs objetivo de €450mn) – excluyendo nuevas inversiones de €83mn (suelo + recompra de acciones)

06

▪ **Incremento sólido del NAV FY21 hasta los €1.366m (+15% LfL) gracias a la fusión con Quabit y la estrategia de Neinor Rental**

07

▪ **Reconocidos por Sustainalytics como la promotora más sostenible del mundo (#1 de 299)**

- Primera promotora en medir su huella de carbono y compensar las emisiones de alcance 1 y 2 (350t CO<sub>2</sub>)

# 01 RESULTADOS FY21: ASPECTOS DESTACADOS

## RESULTADOS FINANCIEROS SÓLIDOS E INTENSA ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE INVERSIÓN



### ACTIVIDAD PROMOTORA



### PLATAFORMA DE ALQUILER



### DATOS FINANCIEROS

<b>c13.300#</b> BANCO DE SUELO	<b>c10.500#</b> COMPRAS DE SUELO	<b>c3.500#</b> BANCO DE SUELO	<b>1.125#</b> HMB <sup>5</sup>	<b>€916mn</b> INGRESOS TOTALES	<b>€158mn</b> EBITDA <sup>10</sup>
<b>6.404#</b> ACTIVAS	<b>4.706#</b> WIP & FP	<b>1.995#</b> PORTFOLIO DE ALQUILER <sup>6</sup>	<b>542#</b> OPERATIVAS	<b>€109mn</b> BENEFICIO NETO <sup>10</sup>	<b>€50mn</b> DIVIDENDO
<b>2.984# (€812mn)</b> LIBRO DE PRE-VENTAS	<b>3.038#</b> ENTREGAS <sup>1,2</sup>	<b>94%</b> OCUPACIÓN <sup>7</sup>	<b>c24.000 M2</b> CONTRATACIÓN BRUTA <sup>7</sup>	<b>€377mn (19,8%)</b> DEUDA NETA AJ. (LTV)	<b>€310mn</b> CAJA <sup>11</sup>
<b>c3,0%</b> HPA <sup>3</sup>	<b>2.664#</b> PRE-VENTAS BRUTAS <sup>1,4</sup>	<b>€3,1mn</b> GRI ANUALIZADO <sup>7,8</sup>	<b>16%</b> INCREMENTO DE RENTAS <sup>9</sup>	<b>€1.907mn</b> GAV <sup>12</sup>	<b>€1.366mn</b> NAV

1. Incluye 146# de Hacienda Homes 2. Incluye 158# entregas de Quabit antes de la notariación de la fusión. 3. Aplicado a las unidades pendientes de comercialización. 4. 2,355# pre-ventas netas. 5. Equivalente al 25% de participación de Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) (4,500#) 6. A fecha de la presentación. 7. Portfolio estabilizado a fecha de la presentación. 8. Excluyendo incentivos. 9. +12% incluyendo Cataluña donde las rentas están reguladas. 10. Ajustado por gastos relacionados con el crecimiento y otros no recurrentes. 11. Incluye caja restringida. 12. Incluye la participación de Neinor en HMB.

# 02

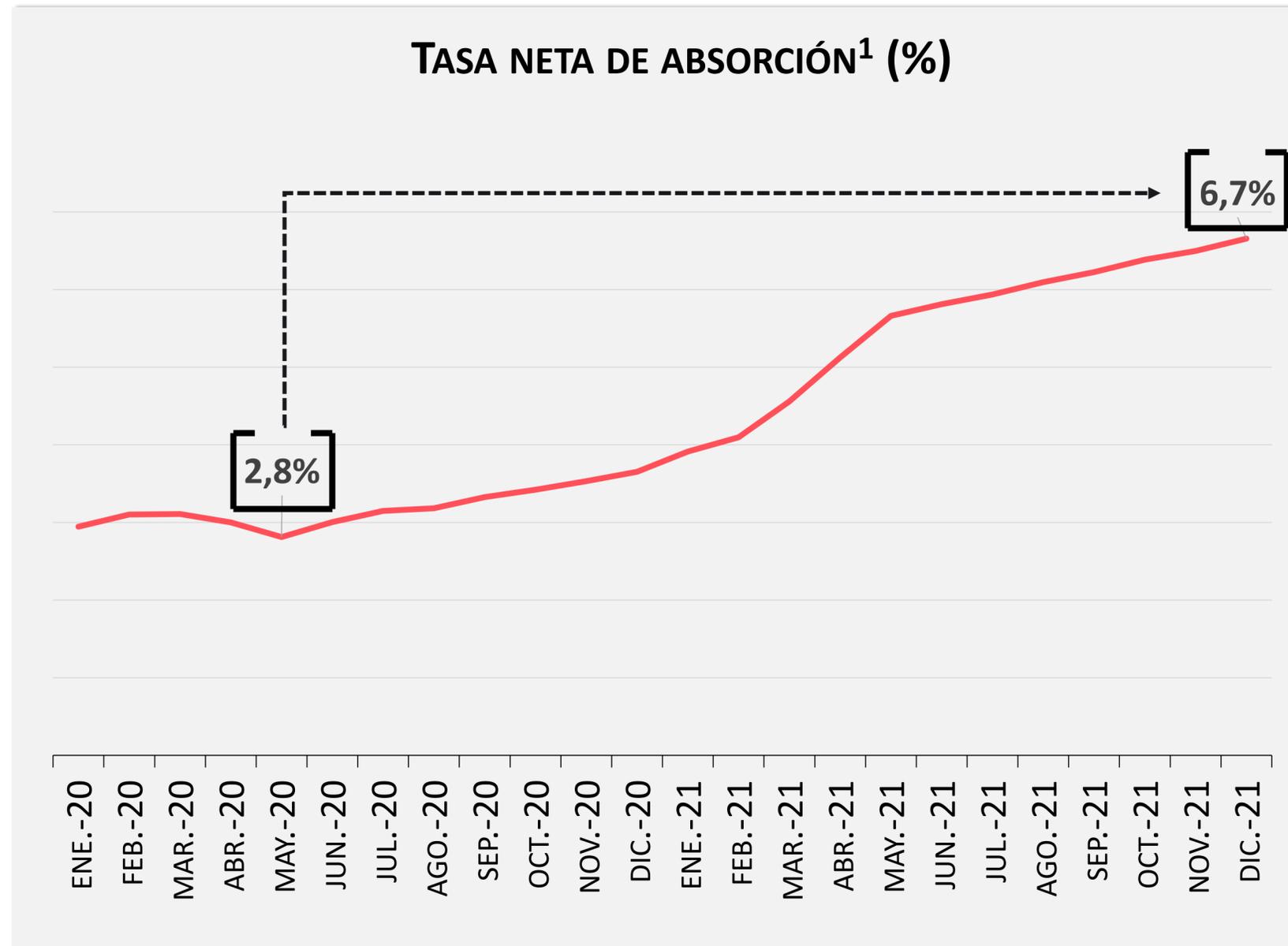
## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

ARTOLA (MALAGA) | ENTREGA 4Q21



# 02 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO: ACTIVIDAD PROMOTORA

## ACTIVIDAD COMERCIAL RÉCORD EN UN ENTORNO POSITIVO DE PRECIOS



### ACTIVIDAD COMERCIAL

- **Tasa de absorción:** Se ha mantenido robusta durante 2H21 a niveles récord de 6-7%
- **Libro de pre-ventas:** El 80% del objetivo de entregas de FY22 ya están pre-vendidas a diciembre de 2021
- **Estrategia comercial:** La alta cobertura de pre-ventas justifica el cambio de priorizar volúmenes a precios compensando totalmente los incrementos en precios de construcción
- **Regiones:** Centro<sup>2</sup> y Sudeste han sido las regiones más fuertes con un 54% de las pre-ventas totales
- **Quabit:** Representa el 23% de las pre-ventas totales en FY21, beneficiándose de su alta exposición (90%) a los mejores mercados

1.Calculado como la media de 12 meses de preventas netas y unidades pendientes de vender. 2. La región centro incluye Madrid y Guadalajara.

# 02 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO: ACTIVIDAD PROMOTORA

## BANCO DE SUELO REABASTECIDO CON c10.500# ADQUIRIDAS Y c€650MN INVERTIDOS



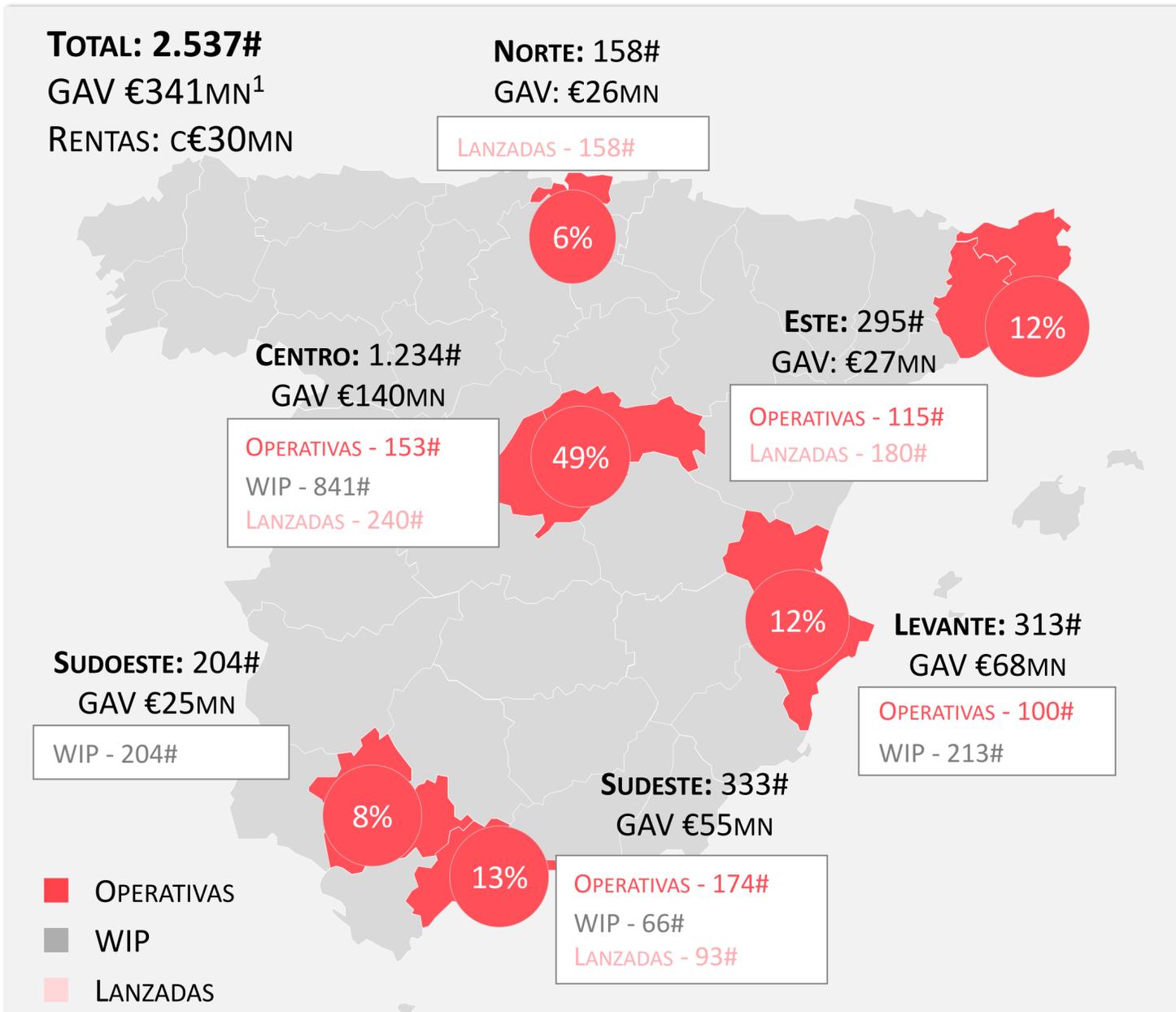
### COMPRAS DE SUELO

- **Inversión total:** Duplicado el banco de suelo con c10.500# adquiridas entre la fusión con Quabit y otras transacciones seleccionadas
- **Transacciones seleccionadas:** Reabastecido el banco de suelo con c3.500# (€281mn) de un grupo diverso de vendedores: otras promotoras, fondos, subastas, bancos e inversores individuales
- **Distribución geográfica atractiva:** De estos, c70% están situados en los mejores mercados - Madrid<sup>2</sup> y Barcelona
- **Transacciones eficientes en capital:** De los €281mn invertidos en 2021, el 30% son pagos diferidos entre 2022-24
- **Recompra de acciones:** Invertidos €40mn a un precio medio de €11,09, 38% de descuento frente al NAV de FY21

1. Incluyendo los costes de urbanización esperados. 2. La región de Madrid incluye Guadalajara.

# 02 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO: PLATAFORMA DE ALQUILER

## ALTA VISIBILIDAD PARA LAS C4.600#, LOS C€48MN EN RENTAS Y GAV POTENCIAL DE C€1BN



### OPERATIVAS: 542# (21%) – GAV €102MN

**SARDES**

**HACIENDA**

- **Hacienda** ha sido la primera entrega de alquiler
- **Sky** se espera que termine la construcción en 3Q22

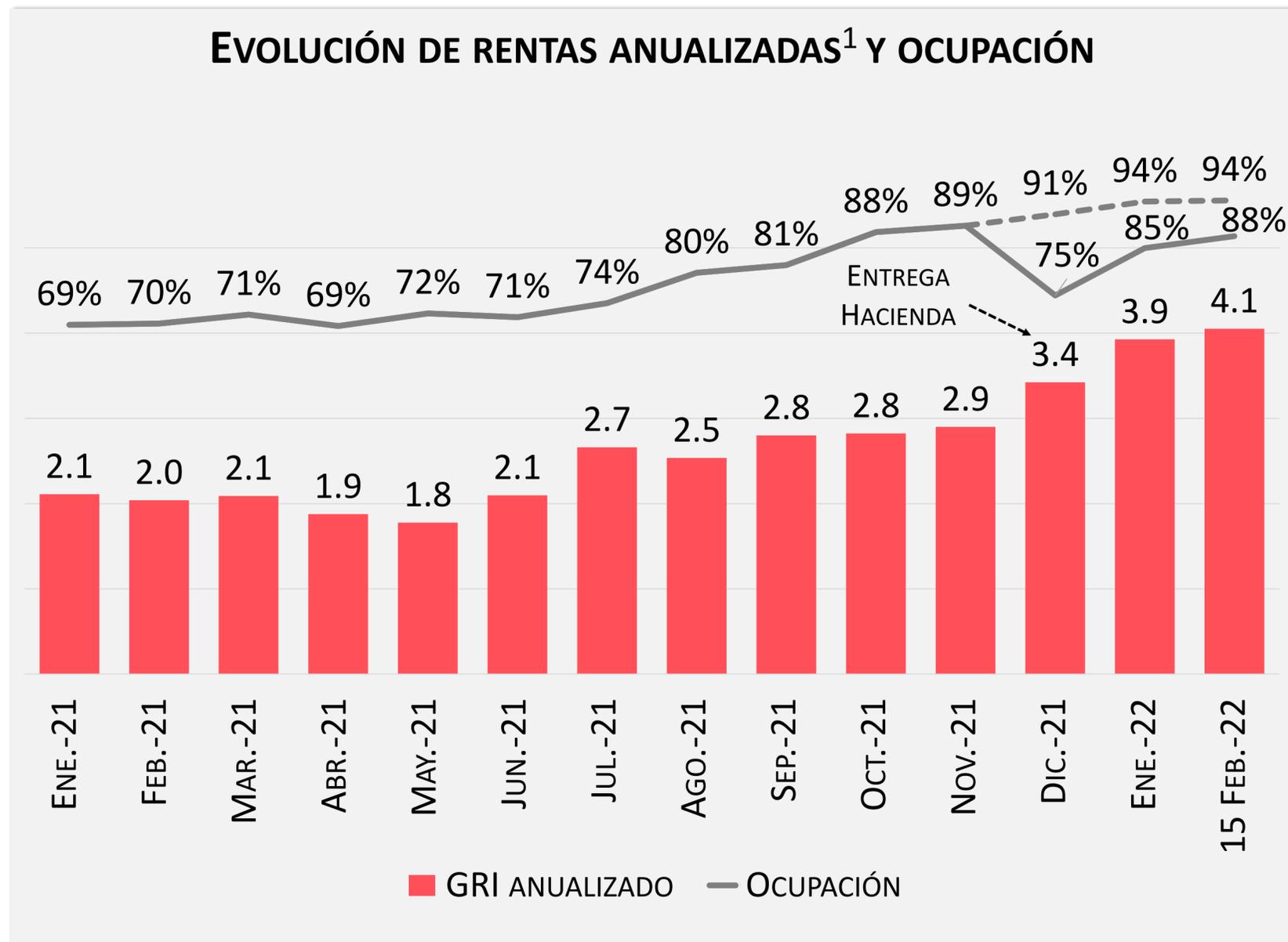
### WIP<sup>2</sup>: 1.324# (52%) – GAV €158MN LANZADAS<sup>2</sup>: 671# (27%) – GAV €81mn

SKY	EUROPA	DUAL	PARLA	GRAN CAPITAN	SUE 21
ALOVERAS	SEVILLA	SERENA	LAS CAÑAS	LYRA	MONTESA
JOAQUIN L.	ZORROZAURE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>HMB: 1.125#</b> totalmente financiadas y se espera la entrega de la fase I (153#) en 2024</li> <li>▪ <b>Additional pipeline (c900#):</b> Bajo análisis</li> </ul>			

1. Todas las referencias al GAV excluyen el portfolio adicional y HMB. 2. A fecha de la presentación.

# 02 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO: PLATAFORMA DE ALQUILER

## SÓLIDA ACTIVIDAD DE ALQUILER E INCREMENTO DE RENTAS POR LA ENTREGA DE HACIENDA



### ACTIVIDAD DE ALQUILER

- Porfolio Sardes:** Estrategia de reconversión exitosa, un año tras la adquisición
  - Ocupación: Al 94% (+24pp a/a), por encima de los niveles pre-covid
  - Rentas: Incremento del 16%<sup>2</sup> en línea con los ERVs
  - Otras posibilidades de crecimiento potenciales: i) mayor ocupación; ii) renovaciones; iii) inflación; y iv) internalización de la gestión con Renta Garantizada
- Hacienda:**
  - Ocupación: Curva de ocupación muy por delante de objetivos con un +70% ocupado tras 3 meses en comercialización
  - Rentas: Las expectativas iniciales de los ERV confirman los incrementos potenciales adicionales

1. Excluyendo incentivos. 2. +12% incluyendo Cataluña donde las rentas están reguladas.

# 03

## EVOLUCIÓN FINANCIERA

MESAS HOMES (MÁLAGA) | ENTREGA 4Q21



# 03

## EVOLUCIÓN FINANCIERA

### SÓLIDA GENERACIÓN DE CAJA A PESAR DE LAS INVERSIONES ADICIONALES

(€mn)	FY20	FY21	Var. (%)	Objetivo (€mn)	Vs Objet. (%)
Ingresos totales	578,8	916,0	58%		
Margen bruto	165,1	244,7	48%		
Margen (%)	28,5%	26,7%	-1,8 pp		
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>110,4</b>	<b>158,1</b>	<b>43%</b>	<b>150</b>	<b>5%</b>
Margen (%)	19,1%	17,3%	-1,8 pp		
<b>Beneficio neto<sup>1</sup></b>	<b>76.6</b>	<b>109.4</b>	<b>43%</b>	<b>100</b>	<b>9%</b>
EPS <sup>1,2</sup> (€/acc)	1,0	1,41	37%		
<b>Dividendos</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>25%</b>	<b>50</b>	<b>0%</b>
ROE (%)	9,4%	12,1%	2,7pp		
<b>Deuda neta aj.</b>	<b>122,6</b>	<b>377,0</b>	<b>207%</b>	<b>450</b>	<b>-16%</b>
GAV	1.540	1.907	24%		
LTV (%)	8,0%	19,8%	11,8pp		
NAV	1.216	1.366	12%		
NAV (€/sh) <sup>2</sup>	16,35	17,88	9%		

### RESULTADOS FY21

- **Ingresos totales:** €916mn (+58% a/a) ahora que el negocio promotor ha llegado al nivel de entregas estabilizado (2.734# notarizadas)
- **EBITDA:** €158mn – Márgenes ligeramente afectados por el producto de Quabit en construcción y finalizado
- **Beneficio neto aj. :** €109mn (+43% a/a) y 12% ROE
- **Dividendo:** €50mn propuestos, equivalentes a €0,63/acc
- **Deuda neta aj. :** Excluyendo inversiones adicionales en suelo y recompra de acciones de €83mn, la deuda neta estaría en €294mn (-35% LfL vs objetivo de €450mn)
- **NAV:** €1.366mn (+15% LfL) debido a la generación de valor de la fusión con Quabit y la estrategia de alquiler de Neinor

# 04

## RESULTADOS FY21: OBJETIVOS 2022



# 04 RESULTADOS FY21: OBJETIVOS 2022

## ALTA VISIBILIDAD DE RESULTADOS FINANCIEROS CON UNA ÓPTIMA ASIGNACIÓN DE CAPITAL

### OBJETIVOS FINANCIEROS

- **Resultados FY22: Alta visibilidad con el 80% del objetivo de entregas ya pre-vendido (Dic21)**
  - Entregas: 2.500-3.000#<sup>1</sup>
  - Ingresos totales: €800-900mn (ASP ~€300k/#)
  - EBITDA<sup>2</sup>: €140-160mn (~18% margen)
  - Beneficio neto: €90-110mn
  - Dividendo: 50% payout
  - Deuda neta aj.: €425-500mn
  - Deuda neta aj./EBITDA: ~2,5-3,5x
- **Remuneración al accionista: €100mn en dividendos a pagar en 2022 buscando una estrategia más eficiente en capital**
  - Dividendo FY21: Anunciados €50mn a pagar tras la Junta General de Accionistas (abril)
  - Dividendo FY22: Alta visibilidad de entregas (c700# notarizaciones esperadas en 1Q22) y una posición de caja récord justifican la decisión de adelantar el pago correspondiente a los resultados de FY22 – c€50mn a pagar en julio 2022
- **Resultados FY23-24: El banco de suelo de c16.800# y las c5.600#<sup>1</sup> unidades activas dan una excelente visibilidad a medio plazo**

### CONSIDERACIONES ESTRATÉGICAS

- **Asignación de capital: Mantener un enfoque disciplinado entre oportunidades de crecimiento y retorno al accionista**
- **Plataforma de alquiler: Total visibilidad sobre la plataforma y en a las c4.600#, c€48mn en rentas y GAV potencial de c€1bn**
  - Retornos atractivos: El apetito por los activos de alquiler crece a medida que los tipos reales de los bonos soberanos siguen negativos
  - Plurifamiliar en España: Las transacciones recientes de alquiler (+€1bn volumen) en España se han cerrado a <3% rentas netas estab.
  - Caso Hacienda: El ritmo de alquiler demuestra la alta demanda para activos de alquiler con una diferenciación vs el producto actual

1. Incluye las entregas de alquiler y venta. 2. Incluye el margen promotor de las entregas de alquiler.

A

APÉNDICE

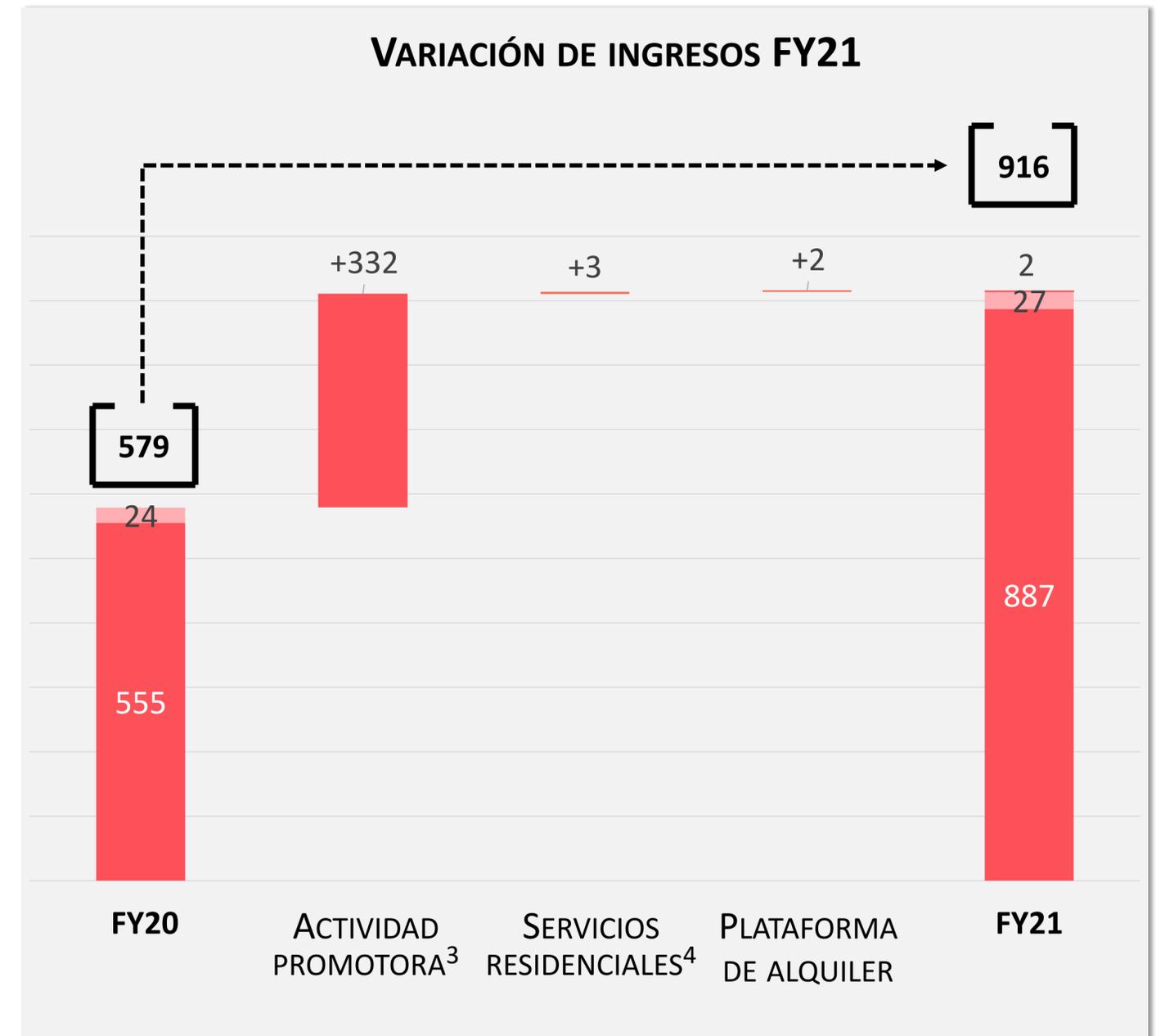
SANT JUST III (BARCELONA) | ENTREGA 4Q21



# A APÉNDICE

## CUENTA DE RESULTADOS<sup>1</sup>

(€mn, salvo porcentajes)	FY20	FY21	Var. (%)
<b>Ingresos</b>	<b>578,8</b>	<b>916,0</b>	<b>58%</b>
<b>Beneficio bruto</b>	<b>165,1</b>	<b>244,7</b>	<b>48%</b>
Margen bruto (%)	28,5%	26,7%	-1,8 pp
Gastos operativos	-30,4	-67,0	120%
Gastos generales	-24,2	-36,2	49%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>110,4</b>	<b>141,6</b>	<b>28%</b>
Cambio en valor razonable de act.	0,0	16,5	N.M.
<b>EBITDA</b>	<b>110,4</b>	<b>158,1</b>	<b>43%</b>
Margen (%)	19,1%	17,3%	-1,8 pp
Gastos no recurrentes	-8,6	-8,5	-2%
<b>EBITDA inc. no recur.</b>	<b>101,8</b>	<b>149,6</b>	<b>47%</b>
D&A y otros	-5,2	-7,8	51%
<b>EBIT</b>	<b>96,6</b>	<b>141,8</b>	<b>47%</b>
Resultado financiero	-5,9	-18,7	214%
<b>EBT</b>	<b>90,7</b>	<b>123,1</b>	<b>36%</b>
Impuestos	-20,6	-20,3	-1%
Beneficio neto	70,1	102,9	47%
Beneficio neto atribuible	70,1	103,0	47%
<b>Beneficio neto ajustado<sup>2</sup></b>	<b>76,6</b>	<b>109,4</b>	<b>43%</b>



1. La fusión con Quabit tiene efectos contables a partir del 19 de mayo. 2. Ajustado por gastos relacionados con crecimiento y otros no recurrentes. 3. La actividad promotora incluye las ventas de legacy y otros ingresos. 4. Servicios residenciales incluye Servicing y Renta Garantizada.

# A APÉNDICE

## P&G DEL NEGOCIO PROMOTOR<sup>1</sup> Y DE LA PLATAFORMA DE ALQUILER

(€mn, salvo indicado)	FY20 <sup>2</sup>	FY21	Var. (%)
Banco de suelo (#)	8.500	13.300	56%
Unidades activas(#)	4.500	6.404	42%
WIP & FP (#)	4.200	4.706	12%
Libro de pre-ventas (#)	2.300	2.984	30%
Libro de pre-ventas	738	812	10%
Pre-ventas (#)	1.480	2.664	80%
Precio medio(€/k/#)	344	321	-7%
Entregas <sup>3</sup> (#)	1.603	2.734	71%
<b>Ingresos de promoción</b>	<b>545,2</b>	<b>878,6</b>	<b>61%</b>
Otros ingresos	9,5	8,3	-13%
<b>Total ingresos</b>	<b>554,7</b>	<b>886,9</b>	<b>60%</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>141,5</b>	<b>215,6</b>	<b>52%</b>
Margen (%)	25,5%	24,3%	-1,2pp
<b>Margen de contribución</b>	<b>114,3</b>	<b>157,5</b>	<b>38%</b>
Margen (%)	20,6%	17,8%	-2,8pp

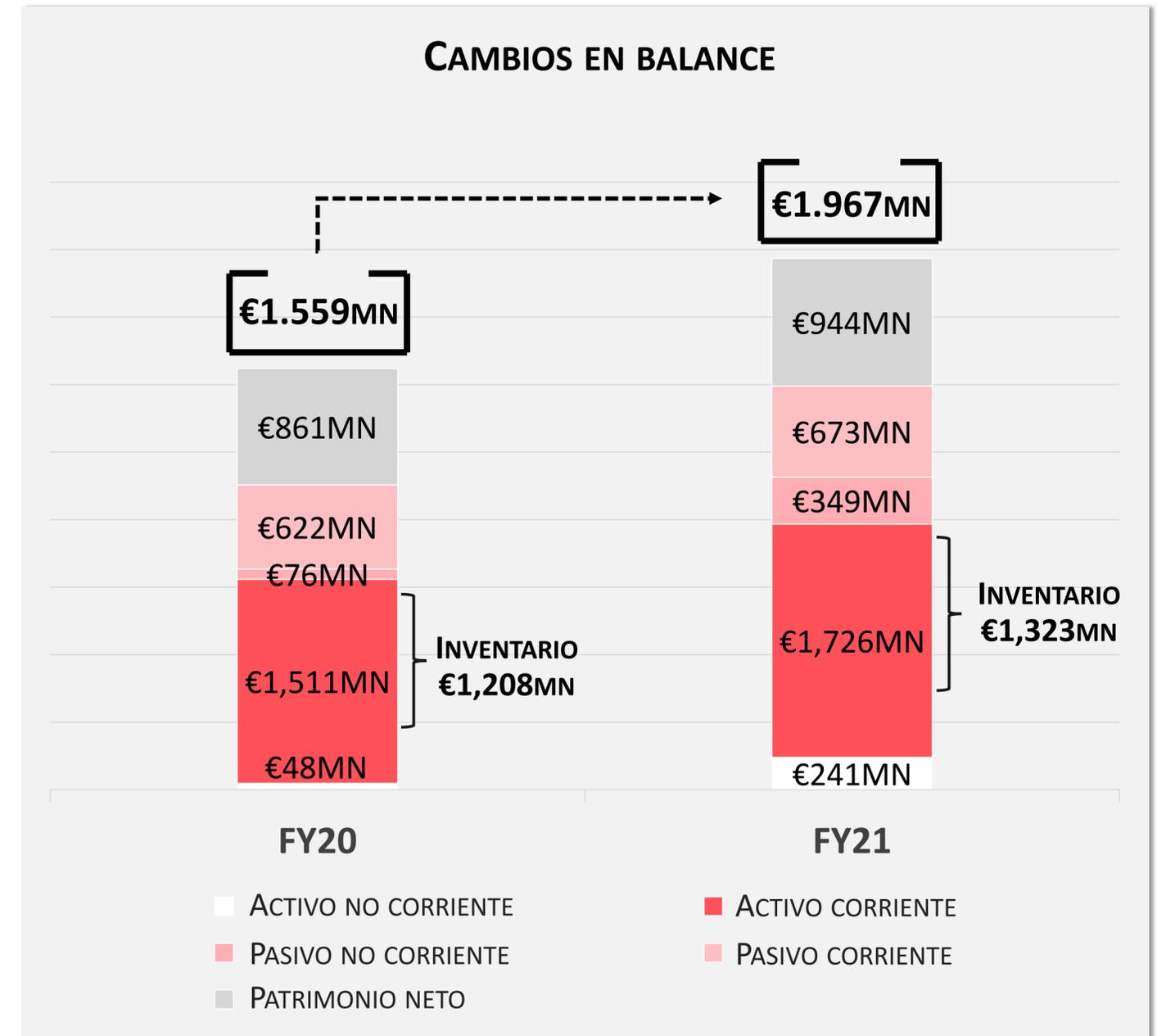
(€mn, salvo indicado)	FY20	FY21	Var. (%)
Banco de suelo total (#)	1.200	3.500	191%
Cartera de alquiler (#)	1.200	1.995	66%
Unidades operativas (#)	-	542	NM
Ocupación (%)	-	78%	NM
Renta media (€)	-	624	NM
<b>Ingresos por rentas</b>	-	<b>2,5</b>	<b>NM</b>
Incentivos	-	-0,1	NM
Gastos de propiedad	-	-1,4	NM
<b>Beneficio neto de alquiler</b>	-	<b>0,8</b>	<b>NM</b>
Margen(%)	-	34%	NM
<b>EBITDA</b>	-	<b>0,7</b>	<b>NM</b>
Margen(%)	-	29%	NM
Intereses e impuestos	-	-0,5	NM
<b>FFO</b>	-	<b>0,2</b>	<b>NM</b>
Margen (%)	-	7%	NM
Capex	-	-0,1	NM
<b>AFFO</b>	-	<b>0,1</b>	<b>NM</b>
Margen (%)	-	5%	NM

1. La actividad promotora incluye las ventas de legacy y otros ingresos. 2. Las cifras de FY20 son para Neinor y excluyen los activos de alquiler. 3. Las entregas excluyen alquiler (Hacienda Homes 146#).

# A APÉNDICE

## BALANCE

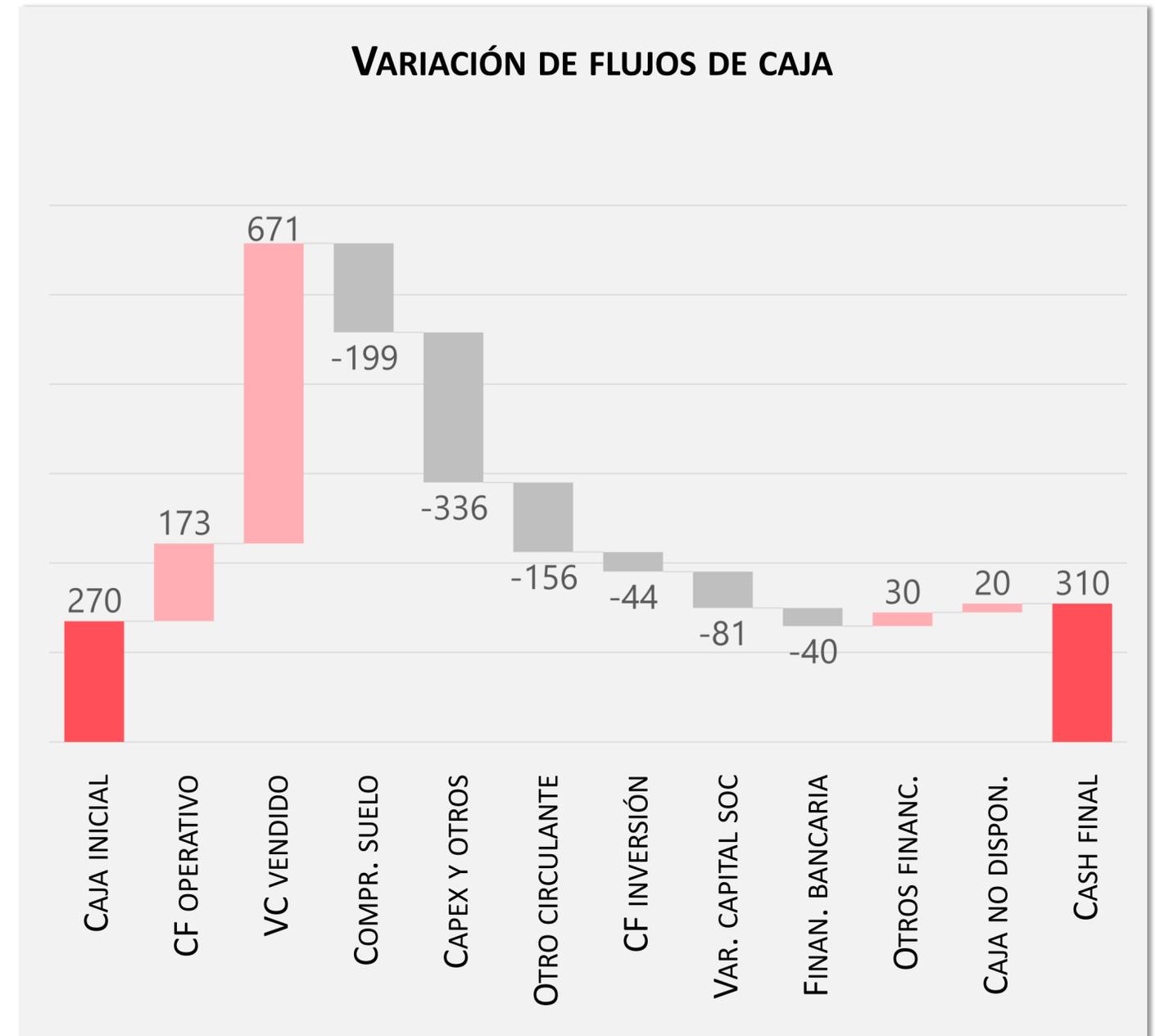
(€mn, salvo porcentajes)	FY20	FY21	Var. (%)
Inversiones inmobiliarias	0,2	105,6	N.M.
Otros activos no corrientes	22,2	36,7	65%
Activos fiscales diferidos	25,4	98,3	287%
<b>Activo no corriente</b>	<b>47,7</b>	<b>240,7</b>	<b>405%</b>
Existencias	1.208,4	1.322,7	9%
Otros activos corrientes	32,6	93,7	187%
Caja y equivalentes	270,2	309,6	15%
<b>Activo corriente</b>	<b>1.511,2</b>	<b>1.726,0</b>	<b>14%</b>
<b>Total activo</b>	<b>1.559,0</b>	<b>1.966,7</b>	<b>26%</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>860,9</b>	<b>944,5</b>	<b>10%</b>
Deuda bancaria	70,7	44,8	-37%
Otros pasivos no corrientes	5,2	304,1	N.M.
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>75,8</b>	<b>348,9</b>	<b>360%</b>
Deuda bancaria	262,3	213,9	-18%
Acreedores	246,1	348,4	42%
Otros pasivos Corrientes	113,8	111,0	-2%
<b>Pasivo corriente</b>	<b>622,2</b>	<b>673,3</b>	<b>8%</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>	<b>1.559,0</b>	<b>1.966,7</b>	<b>26%</b>
Acciones en circulación (mn)	79,0	80,0	1%
Acciones propias (mn)	4,6	3,6	-22%



# A APÉNDICE

## FLUJOS DE CAJA

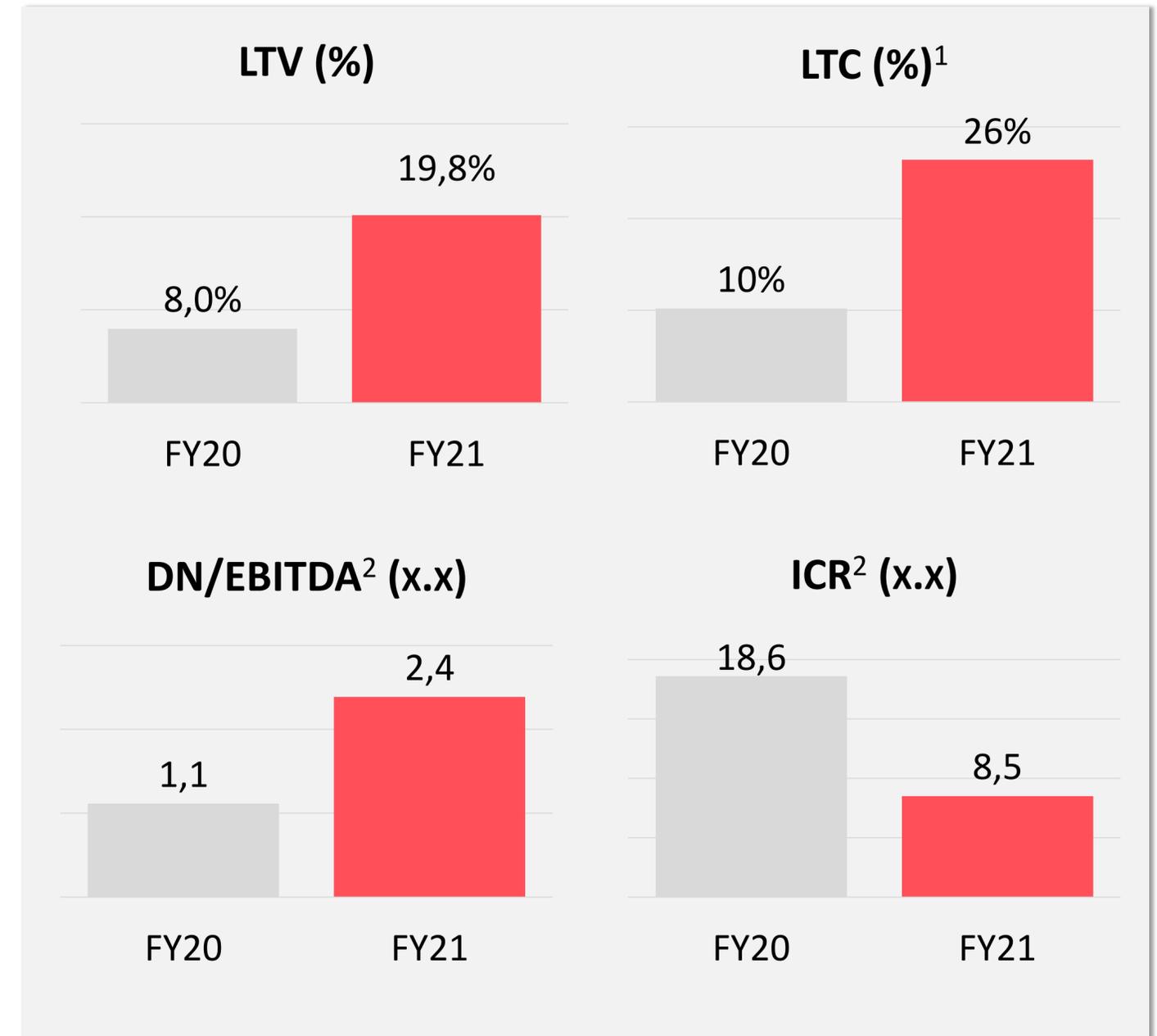
(€mn, salvo porcentajes)	FY20	FY21	Var. (%)
EBT	90,7	123,1	36%
Ajustes	19,0	50,3	165%
<b>Flujo de caja activ. explot.</b>	<b>109,7</b>	<b>173,5</b>	<b>58%</b>
<b>Var. capital circulante</b>	<b>48,9</b>	<b>-19,0</b>	<b>N.M.</b>
Var. existencias	0,2	136,5	N.M.
Valor neto contable vendido	413,7	671,3	62%
Compras de suelo	-5,2	-199,2	N.M.
Capex y otros	-408,4	-335,6	-18%
Otras var. capital circulante	48,7	-155,5	N.M.
<b>Flujo de caja operativo neto</b>	<b>158,5</b>	<b>154,5</b>	<b>-3%</b>
<b>Flujo de caja de inversión</b>	<b>-22,7</b>	<b>-43,8</b>	<b>93%</b>
<b>Flujo de caja de financiación</b>	<b>-15,5</b>	<b>-91,3</b>	<b>488%</b>
Var. Capital social / premium	0,0	-81,5	N.M.
Var. financiación bancaria y otros	-7,8	-40,2	418%
Variación financiación de suelo	-0,3	50,7	N.M.
Resultado financiero	-5,9	-18,5	216%
Resultado alquiler y otros	-1,6	-1,8	16%
<b>Flujo de caja neto</b>	<b>120,3</b>	<b>19,4</b>	<b>-84%</b>



# A APÉNDICE

## POSICIÓN DE DEUDA NETA

(€mn, salvo porcentajes)	FY20	FY21	Var. (%)
<b>Deuda Bruta</b>	<b>335,6</b>	<b>558,6</b>	<b>66%</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>73,2</b>	<b>342,5</b>	<b>368%</b>
Financiación bancaria (l/p)	70,7	44,8	-37%
Financiación corporative	70,7	0,0	-100%
Deuda Inmobiliaria	0,0	44,8	N.M.
Pasivos financieros	2,6	297,7	N.M.
<b>Pasivo corriente</b>	<b>262,3</b>	<b>216,2</b>	<b>-18%</b>
Préstamo promotor	205,2	157,1	-23%
Suelo	83,6	34,3	-59%
Capex	121,6	122,8	1%
Financiación de suelo	35,0	52,1	49%
Financiación corporativa y otros	22,1	7,0	-68%
<b>Caja y equivalentes</b>	<b>270,2</b>	<b>309,6</b>	<b>15%</b>
<b>Deuda neta</b>	<b>65,3</b>	<b>249,0</b>	<b>281%</b>
Ajustes	57,3	128,0	123%
Pago diferido del suelo	37,4	88,1	136%
Caja no disponible	19,9	40,0	100%
<b>Deuda neta ajustada</b>	<b>122,6</b>	<b>377,0</b>	<b>207%</b>



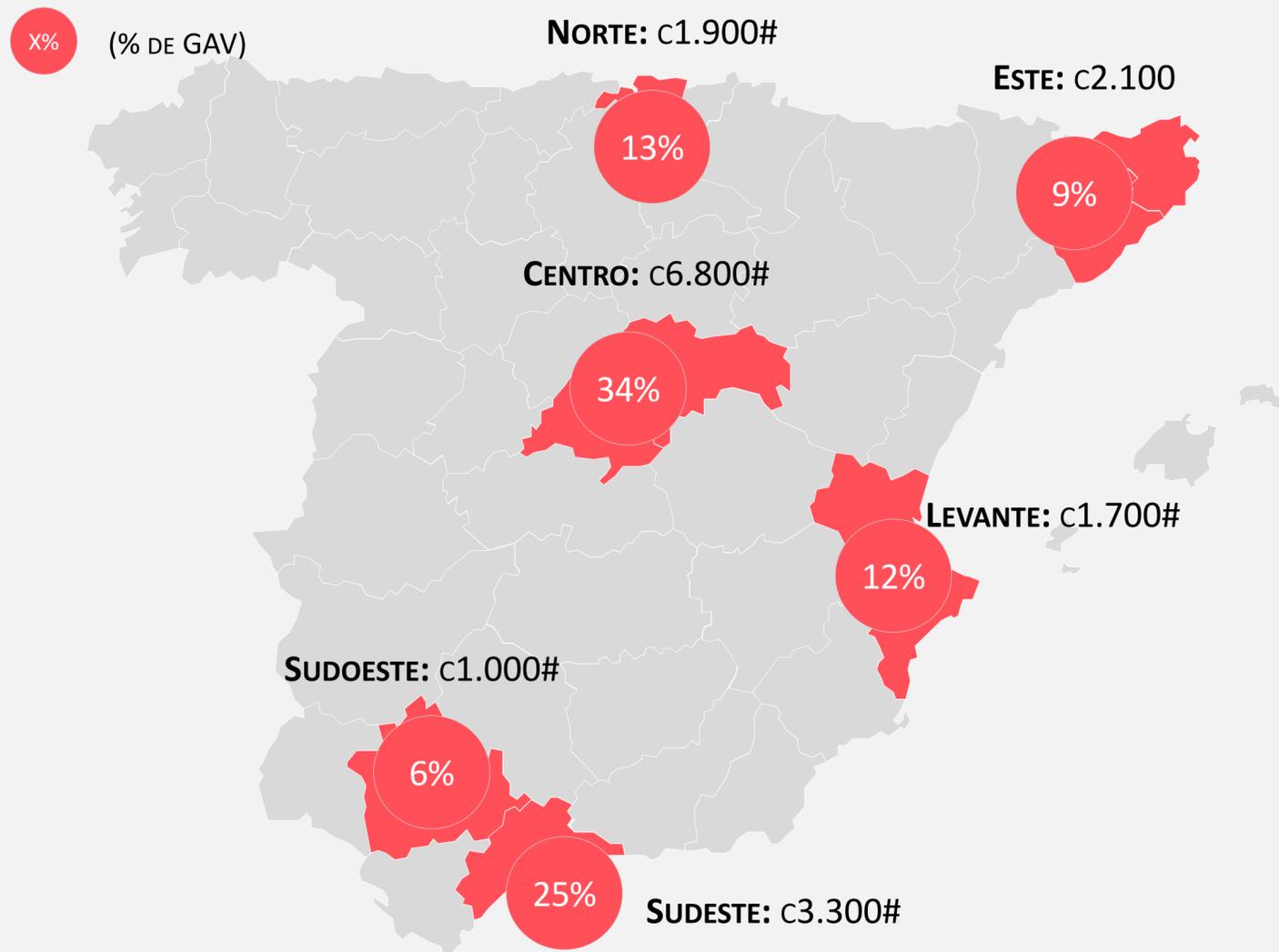
1. Loan-to-cost calculado como inventarios a coste e inversiones a valor de mercado. 2. Últimos doce meses.

# A APÉNDICE

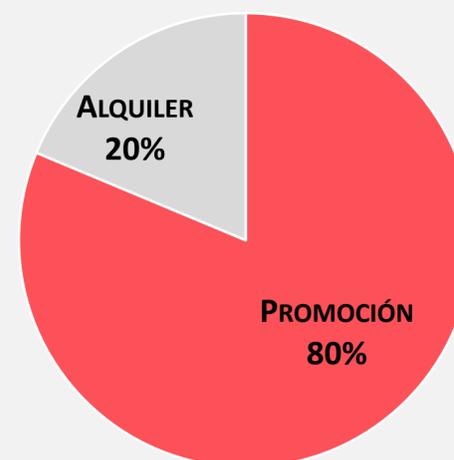
## BANCO DE SUELO POR ACTIVIDAD Y LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

**GAV TOTAL €1.871MN<sup>1</sup>**

C16.800#



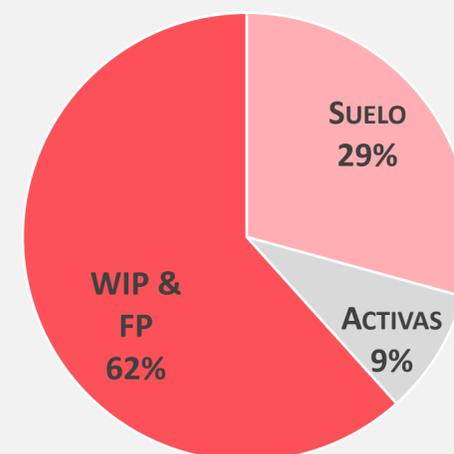
**GAV POR LÍNEA DE NEGOCIO**



**GAV POR TIPO DE SUELO**



**GAV PROMOTOR POR ESTADO**



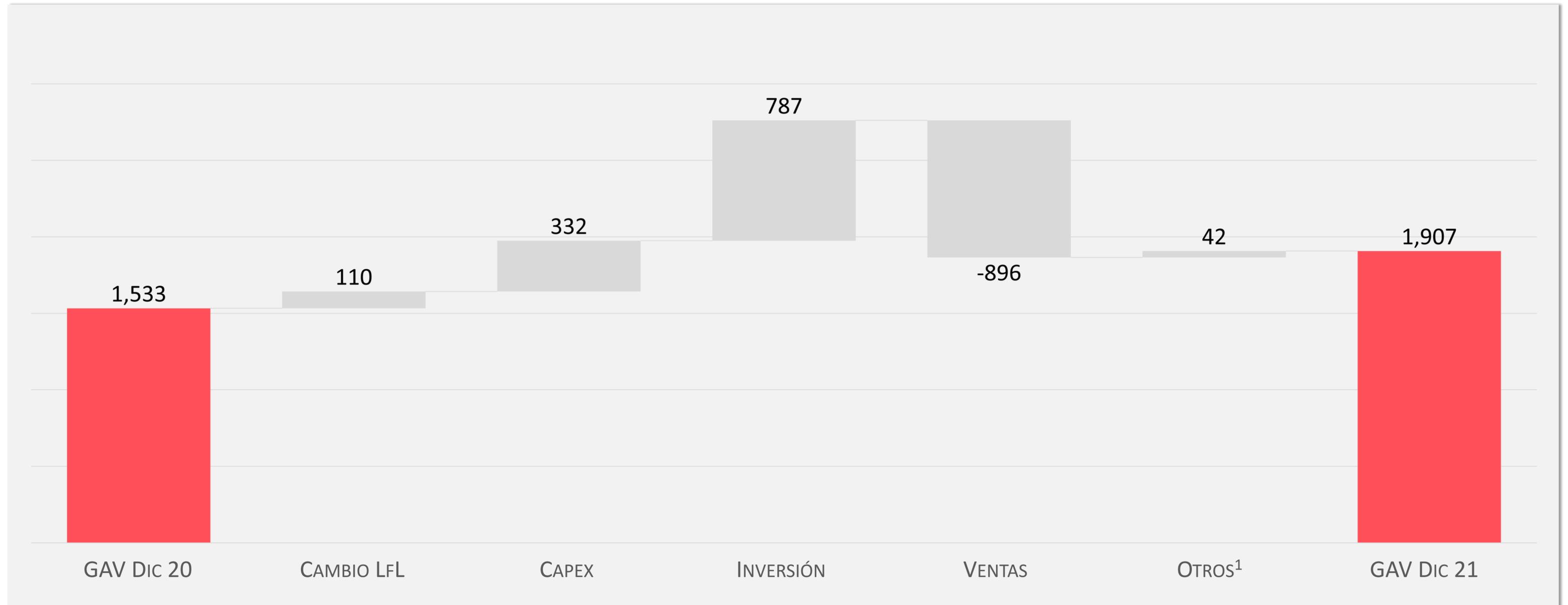
**GAV ALQUILER POR ESTADO**



1. Incluye el GAV de legacy y excluye HMB

# A APÉNDICE

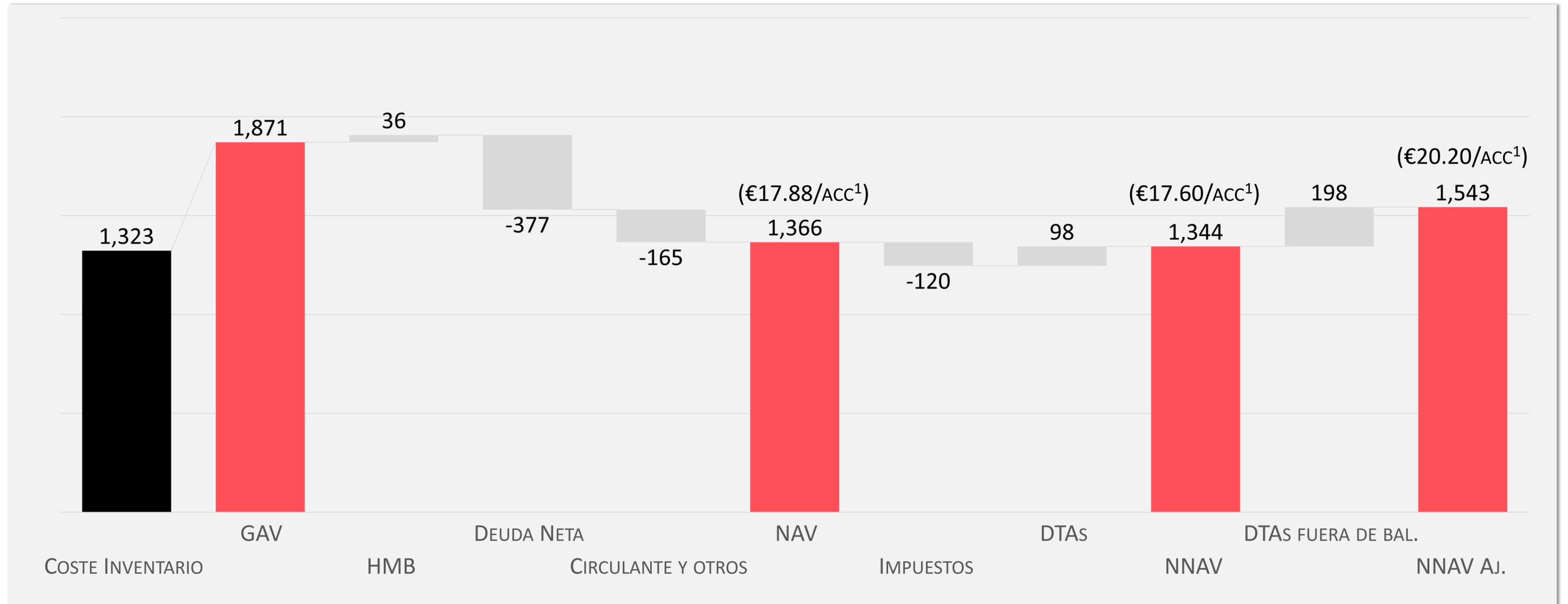
## VARIACIÓN DEL GAV FY21



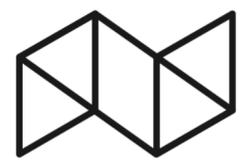
1. Incluye la valoración de Savills de HMB

# A APÉNDICE

## FY21 GAV A NAV Y NNAV



1. Excluye las acciones de autocartera.



**Neinor**  
HOMES

**EL GRUPO RESIDENCIAL LÍDER**

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