Neinor HOMES

FY24 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

RESULTADOS FINANCIEROS | FEBRERO 2025

ÍNDICE

01_ASPECTOS DESTACADOS

02_SECTOR RESIDENCIAL ESPAÑOL

03_RESULTADOS FINANCIEROS 2024

04_PRINCIPALES CONCLUSIONES

05_APÉNDICE

Creative Homes Bulevar, Malaga

01_ ASPECTOS DESTACADOS

NO|BA Homes. Esplugues de Llobregat

MODELO PROMOTOR OPTIMIZADO PARA CRECER CON RENTABILIDAD Y ESTRATEGIA EFICIENTE EN CAPITAL

01_Sólida trayectoria

Sólida ejecución operativa y financiera, cumpliendo continuamente los objetivos

03_Estrategia eficiente en capital

Aceleración del negocio de Gestión de Activos, con +€750mn ya invertidos

02_Rentabilidad de referencia

Actividad de comercialización muy dinámica y perspectivas de márgenes positivas

04_Crecimiento sostenible

En un contexto perfecto para crecer, Neinor prevé invertir €100-200mn en 2025

FY24 RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS

NEGOCIO PROMOTOR[1]

c23.000#
BANCO DE SUELO GESTIONADO

c12.000#
BANCO DE SUELO PROPIO

9.994#
ACTIVAS

6.040#
WIP & FP

3.627#
(€1.291mn)
LIBRO DE PRE-VENTAS

2.397#
ENTREGAS

4%
HPA[2]

2.649#
PRE-VENTAS BRUTAS[3]

DATOS FINANCIEROS

€502mn
INGRESOS TOTALES

€102mn
EBITDA[4]

€69mn
BENEFICIO NETO[4]

(€0,92/acc)
BPA[4,5]

€238mn
DEUDA NETA AJ.[6]

16,2%
LTV[6]

€1.465mn
GAV

€1.161mn
(€15,56/acc)
NAV[5]

1. Incluye el 100% de las JVs. 2. Aplicado sobre unidades pendientes de comercialización sobre una base comparable. 3. Las preventas netas se situaron en 2.527#. 4. Ajustado por gastos no recurrentes. 5. Ajustado por la posición de autocartera a final de año. 6. Considera un pasivo de €62,2mn relacionado con la distribución a los accionistas ejecutada tras el cierre del ejercicio el 24 de enero de 2025.

SEXTO AÑO CONSECUTIVO CUMPLIENDO LOS OBJETIVOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Entregas[1] (#)

EBITDA[2] (€mn)

Beneficio Neto[2] (€mn)

1. Incluye las entregas de vehículos JV. 2. Ajustado por gastos no recurrentes.
Fuente: Neinor Homes.

ACTIVIDAD DE COMERCIALIZACIÓN DINÁMICA EN 2024 RECUPERANDO LOS NIVELES DE VENTAS DE 2021

Tasa de absorción neta[1]

- **Pre-ventas:** Neinor gestionó 2.649# pre-ventas por un importe total de €840mn
- **Libro de pre-ventas:** Durante el ejercicio fiscal de 2024 creció un 183% debido a la evolución de las pre-ventas y a la integración de joint-ventures procedentes del negocio de gestión de activos de Neinor
- **Perspectivas FY25:** Buenas perspectivas con 416# vendidos durante las 7 primeras semanas del año por €152m (PMV de 365k€/#)

1. Calculado con las pre-ventas mensuales netas de los últimos seis meses y las unidades pendientes de comercialización - ventas de BTR no incluidas y excluyendo únicamente la JV con Habitat. Fuente: Neinor Homes.

LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE VENTA Y LOS COSTES APUNTAN A UNA MEJORA DE LOS MÁRGENES PARA 2025-26

Evolución de Precios de venta (HPA)[1] y Costes de construcción (CCI)

1. Precios de venta (HPA) para nuevas viviendas y el último dato disponible 3T24.
Fuente: INE y ACR.

PERFIL DE CLIENTE: ESPAÑOL, COMPRANDO SU PRIMERA RESIDENCIA Y CON BUENOS RATIOS DE ASEQUIBILIDAD

Nacionalidad compradores[1]

Razón de compra[1]

Perfil del cliente y financiación[1]

- **Edad:** 55% entre 35-65 años. El 37% de los compradores tiene menos de 35 años
- **Hogar:** Una media de 2,2 personas por unidad familiar
- **Salario bruto:** Ingreso familiar medio de +86.000 euros/año
- **Financiación:** El 41% de los clientes compra con fondos propios debido al mayor % de segundas residencias y el resto utiliza un apalancamiento del 66%
- **Asequibilidad:** Con un precio medio de venta de 350.000 euros, la relación precio-ingresos de la vivienda se situa en 5,1 años

1. Basado en las pre-ventas de 2024.
Fuente: Neinor Homes.

EL NEGOCIO DE GESTIÓN DE ACTIVOS DE NEINOR, CON €1,2BN, IMPULSARA EL CRECIMIENTO DE LOS BENEFICIOS

Gestión de activos

El negocio de Gestión de Activos de Neinor Homes conecta el capital privado con el dinámico mercado residencial español, aprovechando su experiencia como socio promotor para generar valor tanto para sus co-inversores como para sus accionistas

Racional Estratégico

- **Márgenes:** La división de Gestión de Activos genera negocio de comisiones con menor riesgo y mejores márgenes (50-60% EBITDA)
- **Rentabilidad:** Neinor suele tomar una participación minoritaria (10-30%) mejorando la rentabilidad para el accionista (+20% TIR y + 2x MOIC)
- **Diversificación del inversor:** El acceso a un mercado de capitales privado más amplio impulsa la consolidación de Neinor en un sector promotor altamente fragmentado

Métricas clave

- **Activos bajo Gestión:** Desde 2023, Neinor ha invertido €750mn, de los cuales Neinor aportó €60mn
- **Cartera:** Neinor gestiona actualmente una cartera de 10.944# viviendas

Racional para co-inversores

- **Objetivo de rentabilidad:** Dependiendo del producto, los co-inversores aspiran a una TIR neta del 15-20% y un MOIC de 1,5-1,7 veces

BainCapital
AXA Investment Managers
ORION CAPITAL MANAGERS
AVENUE CAPITAL GROUP
Ameris
urbanitae
Alternative Investments
octopus real estate

BUSCANDO CRISTALIZAR EL VALOR DEL BANCO DE SUELO ESTRATÉGICO PARA OPTIMIZAR EL USO DE CAPITAL

Banco de suelo estratégico[1]

Unidades: c.2.900#

Joaquin Lorenzo

Vendido a Axa IM JV

Ubicación: Madrid
Unidades: 240#

Rio Real

Ubicación: Marbella
Unidades: 393#

Carriles

Ubicación: Madrid
Unidades: c.1,000#

Alboraya

Ubicación: Valencia
Unidades: c.400#

1. Propiedad de Neinor Homes.

02_ SECTOR RESIDENCIAL ESPAÑOL

Etherna Homes, Estepona

EL CRECIMIENTO DEL PIB ESPAÑOL SIGUE LIDERANDO LAS EXPECTATIVAS ENTRE LAS ECONOMÍAS EUROPEAS

Consenso de crecimiento del PIB español

Comparación del crecimiento del PIB (%)

Fuente: Consenso Bloomberg a 17/02/2025.

BUEN COMPORTAMIENTO DEL MERCADO LABORAL CON CASI 2MN DE EMPLEOS CREADOS (+10%) DESDE EL 4T19

Crecimiento del empleo por país desde el 4T19

Estimación de crecimiento del empleo (2025-26)

Fuente: Seguridad Social y Oxford Economics.

EL CRECIMIENTO DEL PIB Y LA CREACIÓN DE EMPLEO SE HAN CENTRADO EN LOS SECTORES MÁS PRODUCTIVOS

Crecimiento del empleo frente a crecimiento del PIB (3T19-3T24)

Fuente: Eurostat.

LAS TASAS DE AHORRO SITUADAS EN EL NIVEL MÁS ALTO DESDE 2021 DEBERIAN IMPULSAR EL CONSUMO PRIVADO

Evolución de las tasas de ahorro de los hogares y del índice de confianza de los consumidores

Fuente: ECB y OCDE.

LOS HOGARES Y LAS SOCIEDADES HAN REDUCIDO A LA MITAD SU APALANCAMIENTO DESDE LA CRISIS FINANCIERA

Deuda de los hogares (% PIB)

Deuda de las Empresas no financieras (%PIB)

Fuente: OCDE.

LOS TIPOS DE INTERÉS HAN TOCADO TECHO EN 2024 Y DEBERÍAN SEGUIR BAJANDO EN 2025

Evolución de los tipos hipotecarios

Expectativas de tipos de interés del BCE

Fuente: ECB, BOE, Freddie Mac, El Banco Central Europeo y Bloomberg consenso.

DESDE 2019 EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y DE LOS HOGARES SE ACELERÓ MÁS QUE EN OTROS PAÍSES

Comparación del crecimiento de la población (2019-24)

Comparación del crecimiento de los hogares (2019-24)

Fuente: Eurostat; Census Bureau of US and Office for National Statistics (UK) y Oxford Economics.

Y LAS PREVISIONES HASTA EL FINAL DE LA DÉCADA APUNTAN A LA CREACIÓN DE +1MN DE HOGARES

Previsiones de crecimiento demográfico (mn)

Expectativas de crecimiento de los hogares (mn)

Fuente: INE y Banco de España..

LA DEMANDA DE VIVIENDA SE SOSTENDRÁ CON LA GENERACIÓN DEL MILENIO EN LA PRÓXIMA DÉCADA

% Variación de la población 25-34 años(2024-2030)[1]

1. Países OCDE seleccionados.
Fuente: OCDE.

LA NUEVA OFERTA SE HA MANTENIDO PRÁCTICAMENTE ESTABLE DE 2019 A 2023 Y HA AUMENTADO EN 2024

Comparación de licencias de obra
(en % de la población)

Evolución de las licencias de obras en España (miles)

Fuente: Ministerio de Fomento y Institutos de estadística de los diferentes países..

LA POBLACIÓN ESPAÑOLA CRECIÓ 1,7 MILLONES EN LOS ÚLTIMOS 5As Y SE PREVÉ UNA ACELERACIÓN HASTA 2029

Crecimiento de la población española (2019-2029)

1. Entre 2019 y 2023. 2. CBRE estimativa.
Fuente: INE y Banco de España.

Y, SIN EMBARGO, LOS PRECIOS REALES DE LA VIVIENDA SIGUEN UN 26% POR DEBAJO DE LOS NIVELES DE 2007

Índice de precios reales de la Vivienda (2005=100)

1. Índice de precios reales de la vivienda, último dato disponible 3T24.
Fuente: Dallas Fed.

03

RESULTADOS FINANCIEROS 2024

Maritim Homes, Valencia

RESULTADOS FY24: SÓLIDOS MÁRGENES Y MEJOR GENERACIÓN DE FLUJOS DE CAJA

(€mn, a menos que se indique lo contrario	2024 PREVISIÓN	2024 ACTUAL
Entregas (#)	c.2.000	2.397#
Ingresos	600	502
Margen bruto	24%	29%
EBITDA[1]	100	102
Beneficio neto[1] BPA[1,2]	65 €0,87/acc	69 €0,92/acc
Deuda neta	n.a.	238
LTV (%)	20-25%	16,2%

Aspectos Destacados

- **Entregas:** De su propia cartera, Neinor ha escriturado 1.519# BTS y 351# BTR - esta cifra incluye 527 entregas de la cartera de Habitat realizadas durante el 4T24
- **Ingresos:** Se sitúan en €502mn, con el siguiente desglose: Actividad promotora (€488mn); gestión de activos (€10mn); alquiler de inmuebles (€4mn). Estas cifras excluyen €60mn de ventas de BTR reconocidas directamente a través del método del valor razonable
- **EBITDA:** +2% frente al objetivo de €100mn, debido principalmente al aumento de los márgenes de promoción y al impacto positivo de la adquisición del 10% de Habitat (€8mn) y de los beneficios de la empresa conjunta (€4mn)
- **Beneficio neto:** +6% frente a un objetivo de €65mn, con un tipo de imposición efectivo de aproximadamente el 20%
- **Deuda neta:** Sólida generación de flujo de caja con un LTV del 16%, significativamente por debajo de la previsión del 20-25%; esta cifra ya tiene en cuenta la distribución de €62,2mn a los accionistas realizada en enero de 2025

1. Ajustado por gastos no recurrentes. 2. Ajustado por la posición de autocartera a final de año.

SE VENDIERON DOS PROYECTOS POR c.€90MN MIENTRAS NEINOR SIGUE MONETIZANDO LA CARTERA DE BTR

Ventas BTR desde 2023

Activo	Año	Unidades	Provincia	Comprador
Hacienda Homes	2023	147#	Malaga	KGAL Investment Management
Sky Homes	2023	213#	Valencia	savills investment management
Europa Homes	2023	146#	Madrid	Harrison Street / DEA Capital
Dual Homes	2023	94#	Madrid	CBRE Investment Management
Alovera Homes	**2024**	**343#**	**Guadalajara**	Ares
Parla Homes	**2024**	**147#**	**Madrid**	Round Hill Capital

Fuente: Neinor Homes.

AVANCES EN EL PROGRAMA DE RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA, CON MÁS DEL 75% DEL OBJETIVO DE €600MN

Objetivo de Remuneración al Accionista (2023-27)

- **FY24:** Del objetivo de €200mn, quedan pendientes de distribuir €62,2mn (0,83 euros/acc) - fecha de pago 14 de marzo
- **FY25:** Someter la aprobación de la distribución de c.€125mn (€1,66/acc) a la próxima AGM (31 de marzo) y delegar en el CdA el calendario de pago en 4 cuotas iguales (c.€31,5mn cada una)
- **Retorno a los accionistas:** Con las distribuciones pendientes de c.€188mn (c.€2.5/acc) implica una rentabilidad del 16%[1] en los próximos 12 meses

1. Precio de la acción a 19/02/2025.
Fuente: Neinor Homes.

REFINANCIACIÓN EXITOSA DE LA DEUDA CORPORATIVA PARA ACCELERAR LAS INVERSIONES

Vencimientos de deuda corporativa (€mn)

Fuente: Neinor Homes.

- **Refinanciación corporativa:** En octubre de 2024, Neinor ha emitido un bono verde de €325mn (coste del 5,875%) para refinanciar una deuda bancaria sindicada existente de €175m

- **Racional Estratégico:**

  i) Acelerar las adquisiciones de suelo con una cartera de inversiones en negociación de €300mn con una TIR del 20% y un múltiplo de c.2.0x

  ii) Ampliar los vencimientos en 4 años hasta 2030 liberando flujos de caja en los años 2026-27

  iii) Reducción del coste de la deuda corporativa de Neinor en -62,5 puntos básicos

NEGOCIO DE GESTIÓN DE ACTIVOS CON €1,2BN, +140% CON RESPECTO AL OBJETIVO A 5 AÑOS (€0,5BN)

Objetivo de Gestión de Activos (2023-27)

Socio JV	Participación de Neinor	Objetivo inversión (€mn)	Activos gestionados (€mn)	Unidades (#)
Axa Alt IM	10%	100	50	240
Orion Capital	10%	50	50	587
Urbanitae	20%	150	5	25
Avenue Capital	20%	35	35	693
Bain Capital	10%	600	600	4.605
Ameris Capital	10-30%	50	4	77
Total BTS	-	985	744	6.227
Octopus RE	20%	200	-	-
Santander AI[1]	10%	8	8	160
HMB	25%	-	0	4.557
Total BTR	-	208	8	**4.717**
Total	-	**1.193**	752	**10.944**

1. Firmado tras el cierre del ejercicio.
Fuente: Neinor Homes.

04_

PRINCIPALES CONCLUSIONES

Sevilla Homes Design, Sevilla

EL MERCADO ESPAÑOL ACUMULARÁ UN DÉFICIT DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS DE +1 MILLÓN DESDE 2014

+1.800.000#

Producción de viviendas déficit en **2030**

~18 años de producción anual

+1.000.000#

Déficit de producción de viviendas en **2025**

~10 años de producción anual

1%

23.000#

Banco de suelo de Neinor Homes

Fuente: Neinor Homes y CBRE Data Science para estimativas del déficit de producción de viviendas..

SE PREVÉ UNA OPORTUNIDAD ÚNICA CON UN CRECIMIENTO ESTRUCTURAL A TRAVÉS DE LOS CICLOS ECONÓMICOS

2019

Salida Trayectoria

- Desde 2017, Neinor ha entregado con éxito +13.000# y ha generado unos ingresos de c.€4.5bn
- Ha perfeccionado el modelo de negocio industrial promotor para transformar eficazmente los suelos en nuevas viviendas

2023

Rentabilidad de Referencia

- Criterios de inversión muy disciplinados, con +€3bn invertidos en suelo y capex
- Márgenes brutos líderes en el sector (+25%) en todo el ciclo

Estrategia Eficiente en Capital

- Desde 2023, aceleración del negocio de gestión de activos con €750mn invertidos
- Seguir dando prioridad a los pagos diferidos de suelos en las nuevas adquisiciones y optimizar el balance existente mediante la cristalización del banco de suelo estratégico

2030

Crecimiento Sostenible

- En los próximos 5 años esperamos entregar mas de 20.000# viviendas
- Mientras que mejoramos los retornos de los accionistas y utilizamos nuestra experiencia y acceso único al mercado de capitales

Fuente: Neinor Homes.

05_
APÉNDICE

Nature Alovera Homes, Guadalajara

APÉNDICE: CUENTA DE RESULTADOS

(€mn, a menos que se indique lo contrario)	2020	2021	2022	2023	2024	2017-24	2023-24 Cambio (%)
Promociones[1]	554,7	889,2	753,6	590,7	491,8	4.283,3	-17%
Servicios[2]	24,1	26,8	11,5	3,3	10,3	168,7	213%
Ingresos	**578,8**	**916,0**	**765,1**	**594,0**	**502,1**	**4.452,0**	**-15%**
Coste de las ventas	-413,7	-671,3	-569,6	-420,1	-358,9	-3.186,4	-15%
Beneficio bruto	**165,1**	**244,7**	**195,5**	**173,9**	**143,2**	**1.265,7**	**-18%**
Margen (%)	*28,5%*	*26,7%*	*25,5%*	*29,3%*	*28,5%*	*28,4%*	-0,8 pp
Gastos operativos	-30,4	-67,0	-40,1	-21,4	-25,5	-269,4	19%
Gastos generals y otros	-24,2	-36,2	-30,1	-23,2	-26,7	-248,4	15%
Margen promotor BTR	0,0	16,5	21,0	6,8	6,8	51,1	0%
Resultado participadas	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	4,3	N.M.
EBITDA	**110,4**	**158,1**	**146,3**	**136,1**	**102,1**	**803,3**	**-25%**
Margen (%)	*19,1%*	*17,3%*	*19,1%*	*22,9%*	*20,3%*	*18,0%*	-2,6 pp
Gastos no recurrentes[3]	-8,6	-8,5	-6,1	-8,7	-8,6	-61,8	-1%
EBITDA inc. no recur.	**101,8**	**149,6**	**140,2**	**127,4**	**93,5**	**741,5**	**-27%**
D&A y otros	-5,2	-7,8	-1,0	-8,7	-4,4	-33,1	-49%
EBIT	**96,6**	**141,8**	**139,1**	**118,7**	**89,1**	**708,4**	**-25%**
Resultado financiero	-5,9	-18,7	-19,6	-19,2	-12,3	-103,3	-36%
EBT	**90,7**	**123,1**	**119,5**	**99,5**	**76,7**	**605,1**	**-23%**
Impuestos	-20,6	-20,3	-22,9	-8,1	-14,4	-98,0	76%
Beneficio neto	70,1	102,9	96,6	91,4	62,4	507,1	-32%
Beneficio neto Aj.[3]	**76,6**	**109,4**	**100,9**	**98,6**	**68,8**	**575,4**	**-30%**
BPA Aj.[3,4]	**1,0**	**1,4**	**1,4**	**1,3**	**0,9**	**7,7**	**-30%**
DPA[5]	-	0,5	1,3	0,5	2,4	4,6	401%

1. El negocio de promoción incluye la construcción, alquileres, la venta de terrenos y otros ingresos. 2. Incluye el contrato de servicios con Kutxabank, Renta Garantizada y el negocio de gestión de activos. 3. Gastos no recurrentes relacionados con el crecimiento, refinanciación de deuda, planes de incentivos y OPV. 4. Ajustado por posición de autocartera. 5. Dividendos declarados. Fuente: Neinor Homes.

APÉNDICE: BALANCE

(€mn, a menos que se indique lo contrario)	2020	2021	2022	2023	2024	2023-24 Cambio (%)
Inversiones inmobiliarias	0,2	105,6	143,7	148,7	131,7	-11%
Otros activos no corrientes	22,2	36,7	56,8	51,3	68,7	34%
Activos fiscales diferidos	25,5	98,3	94,8	105,6	93,0	-12%
Activo no corriente	**47,9**	**240,7**	**295,2**	**305,6**	**293,4**	**-4%**
Existencias	1.208,4	1.322,7	1.129,1	1.012,4	935,7	-8%
Otros activos corrientes	32,6	93,7	129,1	139,2	127,8	-8%
Caja y equivalentes	270,2	309,6	227,5	188,360	368,4	96%
Activo corriente	**1.511,2**	**1.726,0**	**1.485,8**	**1.340,0**	**1.431,9**	**7%**
Total activo	**1.559,1**	**1.966,7**	**1.781,0**	**1.645,6**	**1.725,3**	**5%**
Patrimonio neto	**861,0**	**944,5**	**930,0**	**978,0**	**861,7**	**-12%**
Deuda bancaria	70,7	44,8	68,4	163,5	41,0	-75%
Otros pasivos no corrientes	6,0	304,1	293,3	16,5	333,9	1926%
Pasivo no corriente	**76,7**	**348,9**	**361,6**	**179,9**	**374,9**	**108%**
Deuda bancaria	262,3	213,9	128,7	220,1	153,3	-30%
Acreedores	245,3	348,4	286,7	207,3	268,7	30%
Otros pasivos corrientes	113,8	111,0	74,0	60,2	66,7	11%
Pasivo corriente	**621,4**	**673,3**	**489,4**	**487,7**	**488,7**	**0%**
Total pasivo	**698,1**	**1.022,2**	**851,0**	**667,6**	**863,6**	**29%**
Acciones en circulación (mn)	79,0	80,0	80,0	75,0	75,0	0%
Acciones proprias (mn)	4,6	3,6	5,7	0,5	0,4	-20%

Fuente: Neinor Homes.

APÉNDICE: ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

(€mn, a menos que se indique lo contrario)	2020	2021	2022	2023	2024	2017-24	2023-24 Cambio (%)
EBT	90,7	123,1	119,5	99,5	76,7	605,1	-23%
Ajustes	19,0	50,3	14,8	19,4	22,8	197,6	17%
Flujo de caja active. explot.	**109,7**	**173,5**	**134,3**	**119,0**	**99,6**	**802,6**	**-16%**
Var. capital circulante	**48,9**	**-19,0**	**57,1**	**-22,2**	**-29,8**	**-128,7**	**34%**
Var. existencias	0,2	136,5	147,9	26,4	41,1	47,3	55%
Valor neto contable vendido	413,7	671,3	569,6	399,6	306,4	3.113,3	-23%
Compras de suelo y otros costes capitalizados	-5,2	-199,2	-30,1	-9,3	-93,8[1]	-707,9	910%
Capex y otros	-408,4	-335,6	-391,7	-363,9	-171,5	-2.358,2	-53%
Otras var. capital circulante	48,7	-155,5	-90,8	-48,7	-70,9	-176,1	46%
Flujo de caja operative neto	**158,5**	**154,5**	**191,4**	**96,7**	**69,8**	**673,9**	**-28%**
Flujo de caja de inversión	**-22,7**	**-43,8**	**-7,8**	**81,0**	**-2,5**	**-5,3**	n.a.
Flujo de caja de financiación	**-15,5**	**-9,8**	**-134,7**	**-178,3**	**215,6**	**-112,7**	n.a.
Var. financiación bancaria y otros	-7,8	-40,2	-108,9	-93,5	208,8	-30,0	n.a.
Var. financiación de suelo	-0,3	50,7	-5,3	-82,6	0,0	-37,5	-100%
Resultado financiero	-5,9	-18,5	-19,6	-5,1	0,0	-49,1	-100%
Resultado alquiler y otros	-1,6	-1,8	-0,9	2,9	6,7	4,0	131%
Flujo de caja neto	**120,3**	**100,9**	**48,9**	**-0,5**	**282,9**	**556,0**	n.a.
Remuneración al accionista	**0,0**	**-81,5**	**-117,0**	**-35,0**	**-114,1**	**-346,1**	**226%**
Caja inicial	173,4	270,2	309,6	227,5	188,4	-	-17%
FCFE neto	120,3	19,4	-68,1	-35,5	168,8	-	n.a.
Variación de caja no disponible	-23,5	20,0	-14,1	-3,7	11,2	-	n.a.
Caja final	270,2	309,6	227,5	188,4	368,4	-	96%

1. Incluye €34mn de Alboraya
Fuente: Neinor Homes.

APÉNDICE: POSICIÓN DE DEUDA NETA

(€mn, a menos que se indique lo contrario)	2020	2021	2022	2023	2024	2023-24 Cambio (%)
Deuda bruta	**335,6**	**558,6**	**443,2**	**376,7**	**572,8**	**52%**
Pasivo no corriente	**73,2**	**342,5**	**327,5**	**163,5**	**360,1**	**120%**
Financiación bancaria	70,7	44,8	68,4	163,5	360,1	120%
Financiación corporativa	70,7	0,0	20,0	138,9	319,1	130%
Deuda inmobiliaria	0,0	44,8	48,3	24,5	41,0	67%
Pasivos financieros	2,6	297,7	259,1	0,0	0,0	N.M.
Pasivo corriente	**262,3**	**216,2**	**115,7**	**213,2**	**212,7**	**0%**
Préstamo promotor	205,2	157,1	73,0	144,7	115,8	-20%
Suelo	83,6	34,3	11,2	18,0	37,3	107%
Capex	121,6	122,8	61,8	126,7	78,5	-38%
Financiación de suelo	35,0	52,1	37,3	39,0	26,5	-32%
Financiación corporativa y otros	22,1	7,0	5,5	29,5	70,5	139%
Caja y equivalentes	**270,2**	**309,6**	**227,5**	**188,4**	**368,4**	**96%**
Deuda neta	**65,3**	**249,0**	**215,7**	**188,3**	**204,4**	**9%**
Pago diferido del suelo	37,4	88,1	82,7	0,2	0,2	5%
Caja no disponible	19,9	40,0	25,9	22,2	33,3	50%
Deuda neta ajustada	**122,6**	**377,0**	**324,3**	**210,7**	**237,9**	**13%**
LTV (%)	8,0%	19,8%	19,0%	14,4%	16,2%	+1,8 pp
LTC (%)	10,1%	26,4%	25,5%	18,1%	22,3%	+4,2 pp
ND/EBITDA (x.x)	1,1	2,4	2,2	1,5	2,3	+0,8 xx
ICR (x.x)	16,3	7,6	7,1	6,2	7,2	+1,0 xx
Coste medio de la deuda (%)[1]	3,1%	2,5%	4,0%	4,2%	4,1%	-0,1 pp

1. Incluye el impacto de la limitación del tipo de interés adquirida durante 2022.
Fuente: Neinor Homes.

APÉNDICE: BANCO DE SUELO

Desglose total del banco de suelo por región

Desglose banco de suelo

Banco de suelo por estado

Desglose banco de suelo activo

Desglose banco de suelo por estatus y región

Banco de suelo por estado urbanístico

Desglose banco de suelo estratégico

1. Banco de suelo estratégico propiedad al 100% de Neinor Homes.
Fuente: Neinor Homes..

APÉNDICE: VALORACIÓN DE ACTIVOS

FY24 VARIACIÓN DE GAV

Fuente: Neinor Homes.

APÉNDICE: VALORACIÓN DE ACTIVOS

FY24 GAV A NAV Y NNAV

Fuente: Neinor Homes.

AVISO LEGAL

Esta 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.

Esta presentación es una traducción del original en inglés. Ante cualquier discrepancia, la presentación original prevalecerá sobre su traducción.

investor.relations@neinorhomes.com
Paseo de la Castellana, 20, 5ª planta
28046 Madrid

Neinor HOMES