



Construimos casas pensando en personas.

23 de Julio de 2018

Primer Semestre 2018

Presentación de Resultados

Plaza Homes
Madrid (entrega 2018)



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.

AGENDA



Juan Velayos Lluís
Consejero Delegado

Member of:



Jordi Argemí García
Director Financiero



Juan Gómez Vega
Director de Relación con Inversores

Contenido

- 01 Evolución del negocio
- 02 Evolución financiera
- 03 Reporting no financiero
- 04 Día del inversor – 3T
- 05 Preguntas
- 06 Apéndice

01 | Evolución del negocio



Aiguadolç Homes
Sitges (Este)

RESUMEN EJECUTIVO



2018

Objetivos del primer semestre alcanzados

**S2: 750 entregas en camino
~95% pre-vendido⁽¹⁾**

(1) De las unidades pendientes de entregar



2019

En línea para entregar más de 2.000 viviendas

Gran progreso en todas las promociones: ~70% pre-vendido



2020

Riesgo limitado en 2020

Licencias obtenidas para más de 1,800 viviendas



Banco de suelo

Banco de suelo para más de 13.500 viviendas

**NAV crece hasta €1,317m (+2%)
Sin incluir la opcionalidad del suelo estratégico (€60m)**



Ingresos

**Libro de pedidos en €929m
(2,772 viviendas)**

+6.9% Incremento de precios observado⁽²⁾

(2) Tasa puede fluctuar por diferencia de tipología de product en el perímetro



Operaciones

Actividad constructora acelerando

56 promociones (4,600+ viviendas) en construcción⁽³⁾

(3) Incluye 10 promociones con licencia obtenida con comienzo de obra inminente



Protección del margen

Margen bruto de WIP aumenta +2%

Incremento de precios superando la inflación en costes



Financiero

EBITDA POSITIVO EN S1: €2.6m

**Sólido T2: €5.3 EBITDA
Beneficio neto positivo por primer vez : €2.5m**



PROGRESO DURANTE EL PRIMER SEMESTRE

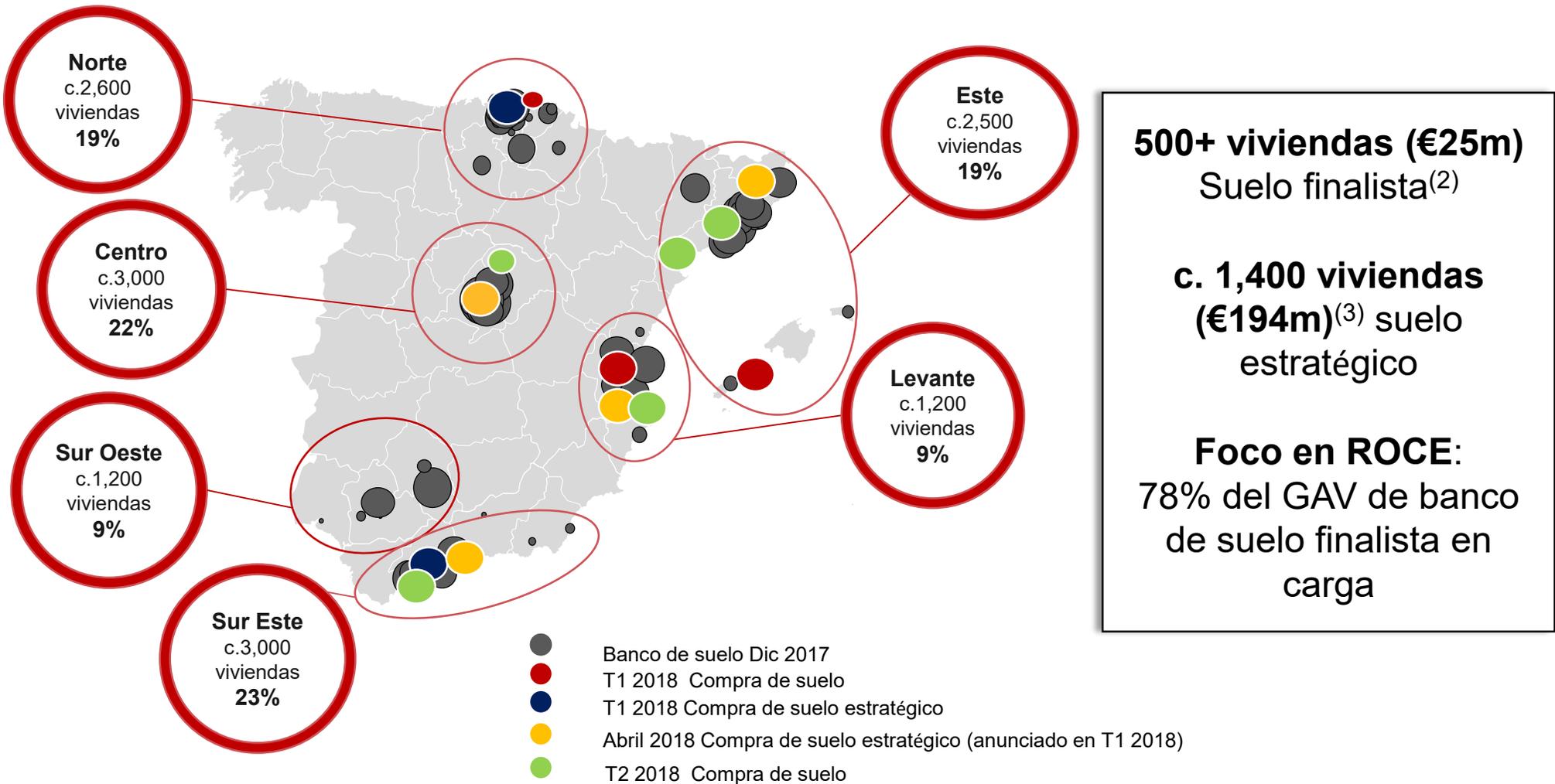
2018, 2019 Y 2020 PROGRESANDO SEGÚN LO PLANEADO

	Entregas	Licencias (%)	Comercialización	Construcción	Viviendas entregadas	Hitos S1
 2018	1,000+	100%	c. 95% pre-vendido	10 prom. para entregar en S2 en línea	249 ⁽¹⁾	4 prom. entregadas como planeado
 2019	2,000+	100%	c.70% pre-vendido	31 prom. WIP	-	Actividad constructora en línea
 2020	c. 4,000	c.45% (1,800+ viviendas)	c. 10% ⁽²⁾ pre-vendido	655 viviendas (5 prom.) WIP 1,187 viviendas (10 prom.) Inicio de construcción inminente	-	Todas las viviendas en venta Gran número de licencias obtenidas

(1) De las 249 viviendas terminadas y entregadas, 148 fueron escrituradas antes del 30 de Junio. San Roke Homes (76) comenzó escrituración en Julio. A 20 de Julio, 95% han sido escrituradas

(2) A 19 de julio, el porcentaje incrementa hasta c.15%

BANCO DE SUELO – 13,500+ VIVIENDAS⁽¹⁾



500+ viviendas (€25m)
Suelo finalista⁽²⁾

c. 1,400 viviendas (€194m)⁽³⁾ suelo estratégico

Foco en ROCE:
78% del GAV de banco de suelo finalista en carga

(1) Incluye suelo estratégico. Algunos suelos mantenidos para la venta considerados como una unidad (2) €20.9m pagado en S1 2018 (3) Valorado por Savills en €255m

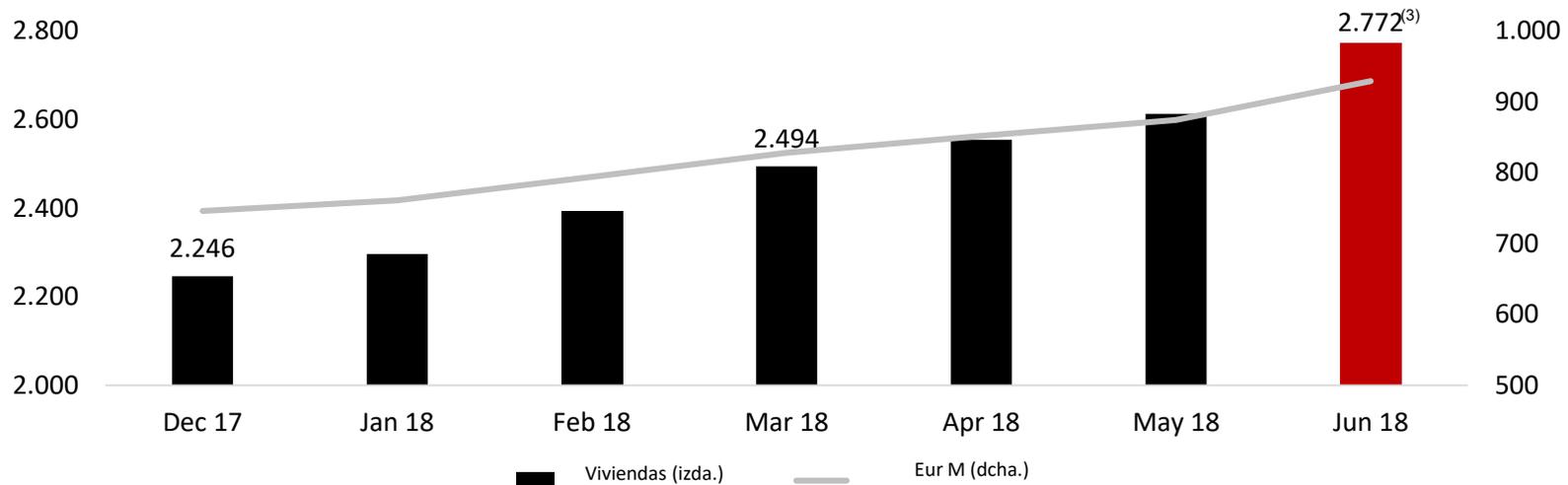
464 VIVIENDAS (€150M) PRE-VENDIDAS EN T2
VS. 294 VIVIENDAS (€98M) EN T1

ALTA CALIDAD DE PRE-VENTAS: 76% ASEGURADAS CON CONTRATOS⁽¹⁾

6.9% INCREMENTO DE PRECIOS ANNUAL OBSERVADO⁽²⁾

~4,000 VIVIENDAS SACADAS AL MERCADO EN S1
 7,000+ viviendas en el mercado, siguiendo la estrategia de colas y joyas

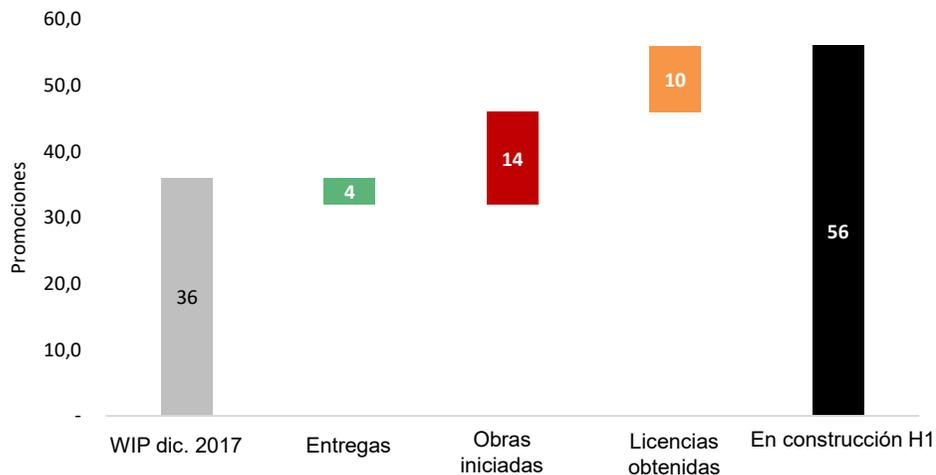
LIBRO DE PEDIDOS



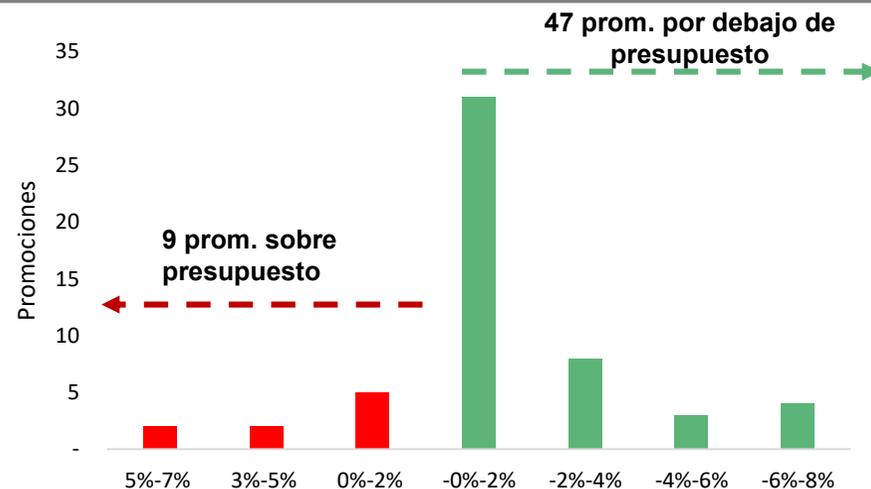
(1) Pre-ventas con contratos firmados suponen un depósito del 10% al 20% del precio de venta (€30k-60k de media) (2) Medido por 1) promociones que han estado en el Mercado durante el ultimo año 2) han tenido ventas en unidades comparables en S1 2017 y S1 2018. Muestra de 16 promociones. Tasa puede fluctuar por diferencia de tipología de producto en el perímetro (3) 278 variación neta en T2 2018: +464 pre-ventas -36 cancelaciones -150 entregas

56 PROMOCIONES, 4,600+ VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN⁽¹⁾ PROGRESANDO EN TIEMPO Y COSTE

ACTIVIDAD CONSTRUCTORA



€430M CONTRATADOS⁽²⁾ - ~1% BAJO PRESUPUESTO



COMPRAS DE 2020

5 INICIOS DE CONSTRUCCIÓN (655 VIVIENDAS) EN S1: €102M CAPEX ESTIMADO

10 PROMOCIONES (1,187 VIVIENDAS) EN LA RONDA FINAL DE LICITACIÓN

+25 PROMOCIONES (+2,500 VIVIENDAS) PARA LICITAR DURANTE EL RESTO EL AÑO

(1) Incluye 10 promociones que obtuvieron licencias de construcción, que empezarán obras de manera inminente. No incluye San Roke Homes, (2) Incluye €8.4m de San Roke Homes (2) €123m nuevos contratos (16 prom.), €21m de promociones entregadas en S1



Protección del margen

OBJETIVO DE MARGEN BRUTO REITERADO

IMPACTO DE 1% DE INCREMENTO DE PRECIOS 2 VECES SUPERIOR AL IMPACTO DE 1% DE INCREMENTO EN COSTES

PRECIOS SUPERANDO LA INFLACIÓN DE COSTES

INCREMENTO DE PRECIOS SUPERANDO EXPECTATIVAS

- 1) Desequilibrio oferta/demanda
- 2) Calidad de producto mejorada (mayor precio)

PRESIÓN EN COSTES

- 1) Presión del mercado⁽¹⁾
- 2) Mejora de calidad (mayor precio)
- 3) Constructoras adaptándose al contrato llave en mano

MARGEN BRUTO⁽²⁾ POR VIVIENDA

In € '000	IPO Plan	June 2018	VAR %
Ingresos (ASP)	326	338	3,7%
CAPEX por vivienda ⁽³⁾	152	155	1.8%
CAPEX % sobre ingresos	47%	46%	-0.8%
Margen bruto por vivienda	86	95	8
% Margen bruto	26.5%	28.1%	1.7%

Sobre el 3.8% planeado

Sobre el 1.5% planeado

MARGEN BRUTO AGREGADO DE WIP⁽²⁾

OPV
Objetivo de margen bruto

26%+

Margen bruto esperado

€ 258m

+

+€36m ingresos extra
-€8.5m costes extra

2%+

Margen bruto

~€ 26m

=

Junio 2018
Margen bruto esperado

28%+

Margen bruto esperado

€ 284m

(1) A pesar de que en un presupuesto de construcción típico los materiales representan el 70% y la mano de obra el 30%, los incrementos de precios del último año han sido empujados un 25% por materiales y un 75% por mano de obra (2) Muestra incluye 43 promociones que serán entregadas en 2018, 2019 y 2020 (3) Incluye €10,000 de costes capitalizados



NEGOCIOS COMPLEMENTARIOS EN LÍNEA CON EXPECTATIVAS **Neinor** IIOMES

ACTIVOS BAJO GESTIÓN DE SERVICING INCREMENTAN UN 10% EN T2

LIQUIDACIÓN

€20.6m ventas en S1, en línea con presupuesto
a valor contable

€63.4m valor en libros

**REDUCCIONES DE PRECIO PROGRESIVAS
EMPUJANDO EL RITMO DE VENTAS SIN FUERTES
DESCUENTOS**

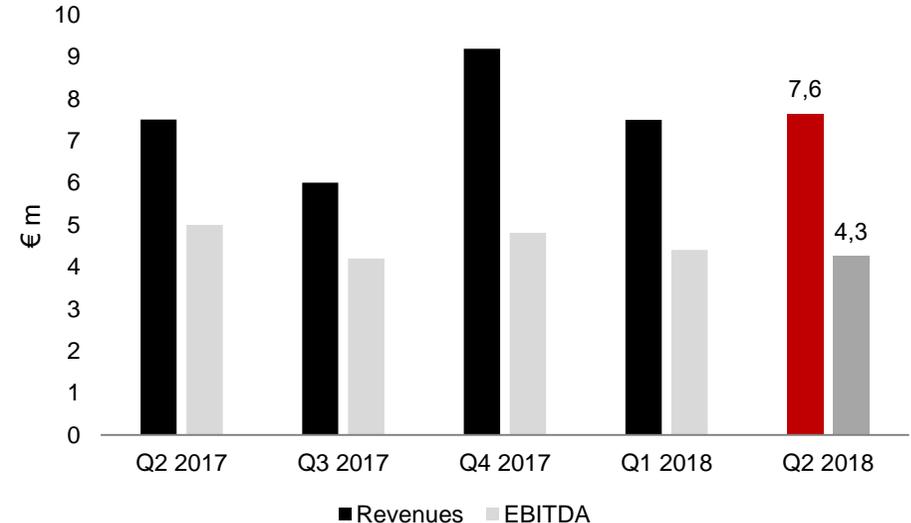
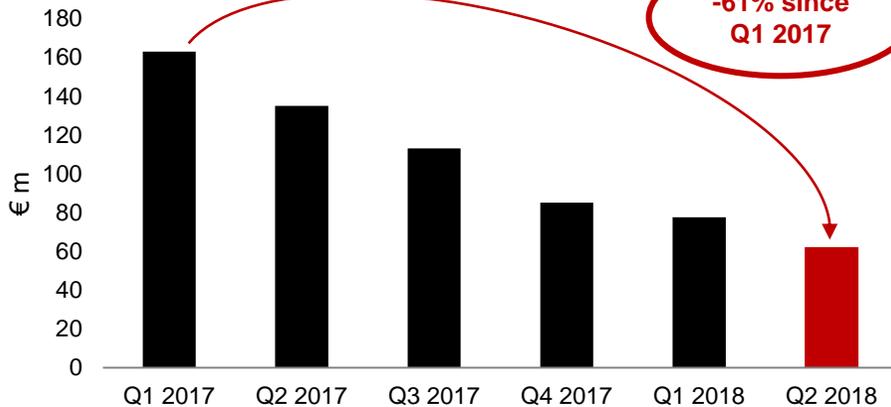
SERVICING

€1.66bn activos bajo gestión

Reorganización de Kutxabank resultando en un incremento de los activos bajo gestión de **€175m⁽¹⁾**

€15.1m ingresos, **€8.7m** EBITDA en S1
c.58% margen

Valor en libros



(1) Portfolio de 93% product terminado, 7% suelo

02 | Evolución financiera



Aura Homes
Alcobendas (Centro)



PyG: EBITDA OPERATIVO POSITIVO

NEGOCIO PRINCIPAL EMPIEZA A REPRESENTAR LA MAYOR PARTE DE INGRESOS

PyG (en €M)

€M	H1 2018	Q2 2018	Q1 2018
Ingresos	78,9	59,8	19,1
Margen Bruto	27,8	18,1	9,7
Margen Bruto (%)	35,2%	30,3%	50,8%
Gastos Operativos y Otros ¹	-25,5	-13,1	-12,4
Resultado (deterioro) inmovilizado ²	0,2	0,3	-0,1
EBITDA Operativo	2,6	5,3	-2,7
Provisión IBIs ¹	-1,8	0,9	-2,7
Provisión NIIF 9	-0,3	-0,3	0,0
EBITDA Ajustado	0,4	5,8	-5,4
Amortización	-0,5	-0,3	-0,2
Resultado Operativo (Pérdida)	0,0	5,5	-5,5
Margen Operativo	0,0%	9,2%	-29,0%
Resultado Financiero	-5,3	-3,0	-2,3
Resultado antes de Impuestos	-5,4	2,5	-7,9
Impuestos	-2,8		
Resultado Neto	-8,2		

Otros comentarios

1. OpEx suma 25.5€M excluyendo el MIP, pagado íntegramente por Lone Star (2.0€M), y la Provisión de IBI (1.8€M) Esta Provisión se muestra por debajo de EBITDA Operativo.
2. Se refiere a la venta de activos no corrientes (Legacy) por 0.6€M, 0.1€M por debajo de valor contable.
3. Landako 42#, Port Forum II 70#, Urduliz Homes II 36#, Pintor Alsamora 12# y Otros 4#.

T2

INGRESOS DE €60M / €5.3M EBITDA OPERATIVO
PRIMER TIMESTRE CON RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS POSITIVO

S1

€79M INGRESOS

Ventas Legacy €20.6m / Development €41.9m / Servicing €15.1m / Otros €1.2m

MARGEN BRUTO DEVELOPMENT: 28%

164³ unidades entregadas en H1 2018

MARGEN BRUTO TOTAL: 35.2%

Peso de Servicing c. 54%

EBITDA OPERATIVO DE €2.6M

CUENTAS SEMESTRALES AUDITADAS
REVISIÓN LIMITADA POR DELOITTE – SIN SALVEDADES



FC: DESPUNTE INVERSIÓN EN CAPEX

FOCO EN CAPEX DE CONSTRUCCIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL CAPITAL EN COMPRA SUELO

Flujo de Caja (en €M)

€M	H1 2018	Q2 2018	Q1 2018
Resultado antes de Impuestos ¹	-5,4	2,5	-7,9
Ajustes	8,2	3,5	4,7
Amortización	0,5	0,3	0,2
Resultado Financiero	5,3	3,0	2,3
Var. Provisiones	2,3	0,0	2,3
Planes de incentivo	0,0	0,2	-0,2
Resultado (deterioro) inmovilizado	0,1	0,0	0,1
Flujo de Caja Activ. Explot.	2,9	6,1	-3,2
Var. Capital Circulante	-62,2	-9,5	-52,7
Var. Existencias	-151,1	-50,9	-100,2
Valor Neto Contable Vendido ²	51,1	41,7	9,4
Compra de Suelo ³	-74,6	-19,2	-55,4
Capex	-127,5	-73,4	-54,1
Otras var. Capital Circulante ⁴	88,9	41,4	47,5
Flujo de Caja Operativo Neto	-59,3	-3,4	-55,9
Flujo de Caja de Inversión	-4,6	-4,0	-0,6
Flujo de Caja Libre	-63,9	-7,3	-56,6
Flujo de Caja de Financiación	54,0	11,8	42,2
Var. Capital Social/Premium	-0,1	0,3	-0,4
Var. Financiación Bancaria	23,1	14,2	8,9
Var. Pago Diferido del Suelo	36,3	0,2	36,1
Resultado Financiero	-5,3	-3,0	-2,3
Flujo de Caja Neto	-9,8	4,6	-14,4
Var. Caja No Disponible	-7,6	-7,4	-0,2
Caja Inicio del Periodo	76,8	62,3	76,8
Caja Final de Periodo	59,4	59,4	62,3

Otros comentarios

1. Excluye MIP, pagado en su totalidad por Lone Star (2.0€M).
2. Valor Neto Contable Vendido incluye 30.4€M de Development y 20.7M€ de Legacy (otros 0.7€M de valor contable vendido de activo fijo de Legacy se incluyen en FC de Inversión).
3. €75M de compra de suelo se dividen en i) Suelo fully permitted: €20.9m, ii) Suelo strategic: €53.1m y iii) Otros

T2

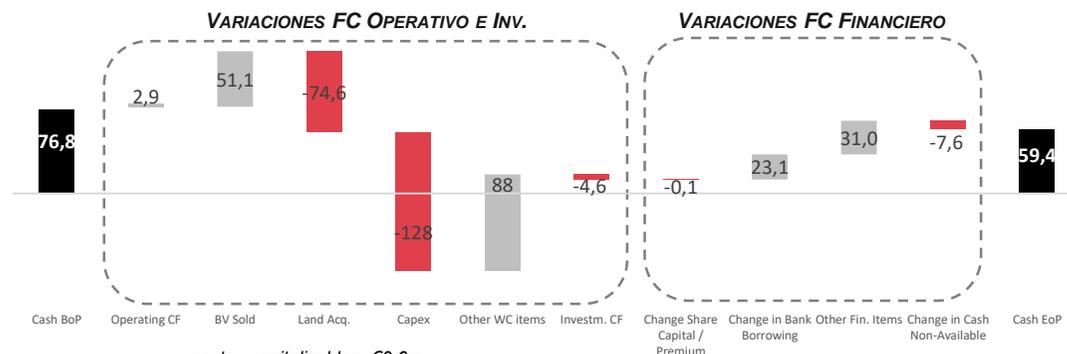
+€6.1M DE FLUJO DE CAJA OPERATIVO CON LAS ENTREGAS

S1

€202M INVERTIDOS EN CRECIMIENTO: €75M SUELO³, €128M CAPEX

**DESINVERSIÓN EN LEGACY €21M²
ENTREGAS €30M**

Variaciones Flujo de Caja (in €M)



costes capitalizables: €0.6m.

4. Otras var. Capital Circulante incluye variaciones de Caja no disponible (-7.6€M incluidos post Flujo de Caja Neto) y excluye el pago diferido de suelo (36.3€M incluido en FC de financiación).
5. Otros conceptos financieros incluye Variación pago diferido del suelo y Resultado financiero.



BS: INCREMENTO EXISTENCIAS

FOCO EN PROMOCIÓN (95% TOTAL STOCK) MIENTRAS SE LIQUIDA LEGACY

Resumen de Balance (en € m)

€M	H1 2018	Q1 2018	FY 2017	Var. H1 '18 vs FY '17	
Inmovilizado Material	5,8	2,3	1,9	3,9	208,9%
Inversiones Inmobiliarias	1,2	1,3	1,6	-0,4	-25,6%
Otros Activos No Corrientes	2,1	1,9	1,6	0,5	31,5%
Activo No Corriente	9,1	5,5	5,1	4,0	78,8%
Existencias	1.294,3	1.243,5	1.143,3	151,1	13,2%
<i>Liquidation</i>	62,2	76,3	83,1	-21,0	-25,2%
<i>Development</i>	1.232,2	1.167,2	1.060,1	172,0	16,2%
Deudores	41,0	36,4	53,7	-12,7	-23,7%
Caja y Equivalentes	59,4	62,3	76,8	-17,5	-22,7%
<i>Caja No Disponible</i>	33,5	40,9	41,1	-7,6	-18,5%
Activo Corriente	1.394,7	1.342,1	1.273,9	120,8	9,5%
Total Activo	1.403,8	1.347,6	1.279,0	124,9	9,8%
Patrimonio Neto	714,2	714,0	722,4	-8,2	-1,1%
Deuda Bancaria (l/p)	8,9	17,9	17,9	-9,0	-50,3%
Otros Pasivos No Corrientes	0,2	0,2	0,2	0,0	-0,1%
Pasivo No Corriente	9,1	18,1	18,1	-9,0	-49,7%
Deuda Bancaria (c/p)	431,9	408,6	399,8	32,1	8,0%
Acreedores	131,6	103,9	55,2	76,5	138,6%
<i>Pago Diferido de Suelo</i>	36,3	36,1	0,0	36,3	0,0%
Otros Pasivos Corrientes	116,9	103,1	83,5	33,4	40,0%
Pasivo Corriente	680,5	615,6	538,4	142,0	26,4%
Total Pasivo y Patrimonio Neto	1.403,8	1.347,6	1.279,0	124,9	9,8%
€M	H1 2018	Q1 2018	FY 2017	Var. H1 '18 vs FY '17	
Capital Circulante Ajustado	1.157,6	1.151,0	1.100,9	56,7	5,1%

€1.4BN BALANCE

Incremento de €125M durante H1 2018

€1.200M PROMOCIÓN

+€171M en H1 debido a capex y compra de suelo

€974 STOCK PROMOCIÓN ACTIVO

€492M WIP; €371M en pre-comercialización y €111M ya lanzado

€1.16BN CIRCULANTE

Incremento de €57M comparado con dic. 2017

Capital Circulante Ajustado calculado como Existencias + Inv. Inmobiliarias + Deudores + Caja no disponible - Acreedores (al neto del pago diferido de suelo) - Otro Pasivo Corriente y No Corriente



DEUDA NETA EN LÍNEA CON T1

RATIOS DE DEUDA CONSERVADORES

Deuda Neta (en € m)

€M	H1 2018	Q1 2018	FY 2017	Var. H1 '18 vs FY '17	
Deuda Bruta	440,8	426,6	417,7	23,1	5,5%
Deuda Bancaria (l/p)	8,9	17,9	17,9	-9	-50,3%
Financiación Corporativa	8,9	17,9	17,9	-9	-50,3%
Deuda Bancaria (c/p)	431,9	408,6	399,8	32,1	8,0%
Financiación Suelo	248	236,7	236,3	11,7	4,9%
WIP	129,6	119,9	124,8	4,8	3,9%
No WIP	118,4	116,8	111,5	6,8	6,1%
Financiación Capex	19,2	7,8	3,2	16	505,0%
Financiación Corporativa	156	155,4	134,3	21,6	16,1%
Financiación IVA	8,1	8,3	25,5	-17	-68,3%
Intereses	0,7	0,4	0,5	0,2	52,8%
Caja y Equivalentes	59,4	62,3	76,8	-18	-22,7%
Deuda Neta	381,5	364,3	340,8	40,6	11,9%

Deuda Neta	381,5	364,3	340,8	40,6	11,9%
Ajustes	69,8	77	41,1	28,7	69,7%
Pago Diferido del Suelo ¹	36,3	36,1	0	36,3	0,0%
Caja No Disponible	33,5	40,9	41,1	-7,6	-18,5%
Deuda Neta Ajustada	451,3	441,3	382,0	69,3	18,1%

1. El pago diferido de suelo se considera deuda por prudencia

RATIOS CONTROLADOS

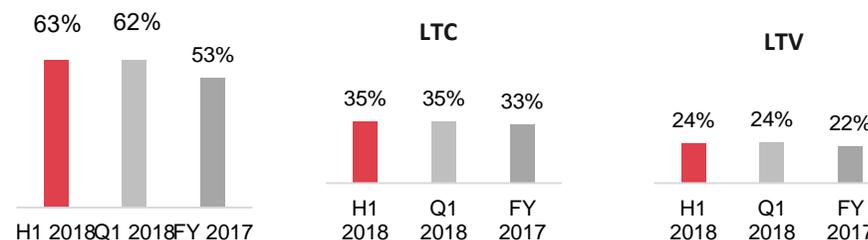
LTV 24%

DEUDA NETA €381.5M
DEUDA NETA AJUSTADA €451M

DISTRIBUCIÓN DE DEUDA EQUILIBRADA CON EL POOL BANCARIO, Y UNA SÓLIDA RELACIÓN DE CONFIANZA

Ratios (%)

DEUDA NETA AJUSTADA / FONDOS PROPIOS





GAV: €1,892m

Incluye €79m de legacy (Valoración Savills Dic '16)

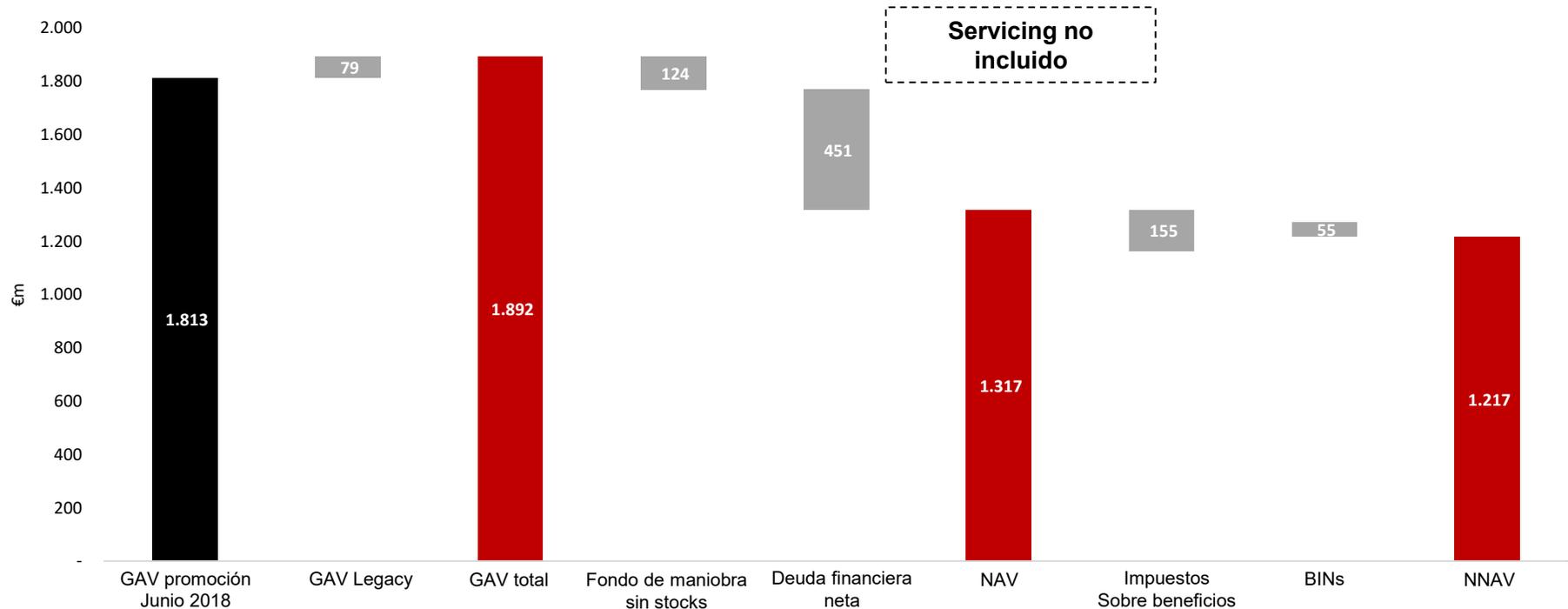
NAV: €1,317m / +2% desde dic. '17
NNAV €1,217m



+5.5% comparable

Motivado por el incremento de precios y una mejora de la calidad del producto

No incluye **€60m** de la opcionalidad del suelo estratégico⁽¹⁾



(1) Diferencia entre el valor de mercado de Savills si el suelo se convierte en finalista (€255m) y el precio de compra pactado €194m

03 | Reporting no financiero



Bolueta Homes
Bilbao (Centro)



Gobierno Corporativo

- ✓ El Consejo ha aprobado el Plan de Igualdad, el Plan de Sucesión, y la Política de Gobierno Corporativo



Responsabilidad Social Corporativa

- ✓ La Compañía se ha unido al “Pacto de Economía Circular”, patrocinado por los Ministerios de Agricultura y Economía. El pacto busca promover la sostenibilidad a través de un uso eficiente de los recursos
- ✓ **86% de los objetivos anuales del “Plan de RSC 2020”** han sido alcanzados en los últimos doce meses
- ✓ **Foretica:** la Compañía participó en las jornadas de transparencia, buen gobierno corporativo e impacto social
- ✓ Participación como expertos en el foro “Adaptando el sector de la construcción al cambio climático” de la Universidad de Granada



Producto de alta Calidad

- ✓ **BREEAM:** 35 proyectos (2,700+ viviendas) han sido certificados en la fase de diseño, un certificado final (76 viviendas) en Dehesa Homes

Empleados



- ✓ El Consejo ha aprobado el Plan de Incentivos del Talento (PIT)⁽¹⁾, que buscar alinear el interés de los empleados con la creación de valor para los accionistas, así como atraer, desarrollar y retener el talento en la compañía. El PIT inicial (que cubre 2019 y 2020) tendrá un coste máximo para la compañía de €5 millones de euros anuales si el retorno para el accionista supera el 20% durante los dos años

Transformación Digital e Innovación



- ✓ El **Centro de Innovación del Hogar** se inauguró el 29 de junio con el Neinor Next Demo Day. Está ubicado en la sede de la compañía en Madrid y es un espacio destinado para la interactuar de un modo colaborativo con toda la cadena de valor y de proporcionar un ecosistema de innovación para el espacio prop-tech
- ✓ **Neinor Next:** después del *Demo Day*, la Compañía se encuentra en fase de evaluación y negociación para pasar a la siguiente fase

(1) El Consejero Delegado no está cubierto por el PIT

04 | Día del Inversor



**Boreal Homes
Madrid (Centro)**

Save the date



INVESTOR DAYS SEPTEMBER 2018

OPPORTUNITY TO KNOW THE TEAM, THE PROCESSES AND THE ASSETS

SEPTEMBER

- / Monday 24th **Madrid**
- / Tuesday 25th **Málaga**
- / Wednesday 26th **Barcelona**
- / Thursday 27th **Bilbao**

Each day will be self-contained and include:

Corporate presentation

hosted by Senior Management

Local site tours led

by Regional Management

+ **Digital transformation experience**

Land, Deliveries and WIP visits



Si aún no te has registrado, contacta con nosotros en investor.relations@neinorhomes.com

05 | Preguntas



Cantal Homes
Mojácar (Sureste)

06 | Apéndice



**Saler Homes
Valencia (Levante)**

APÉNDICE



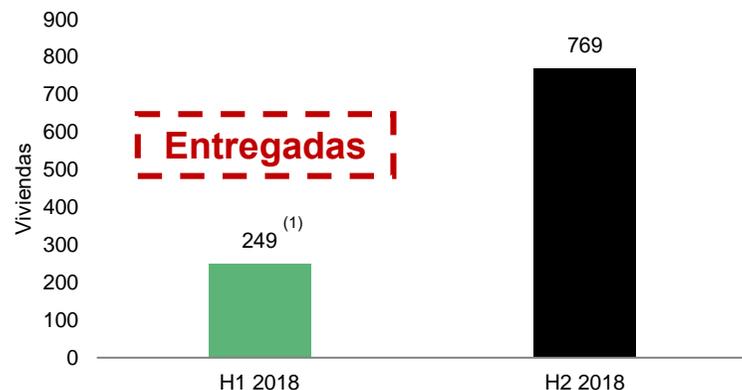
Contenido

- 01 Visibilidad 2018
- 02 Visibilidad 2019
- 03 Visibilidad 2020
- 04 Pre-ventas
- 05 Valoración Savills

2018: ENTREGAS S1 COMO ESPERADO

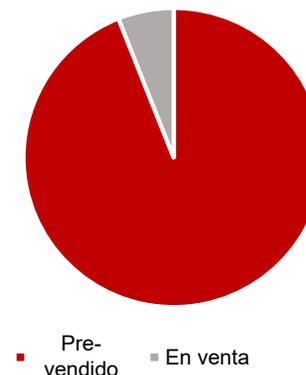
FOCO EN LAS ENTREGAS DE S2

CALENDARIO DE ENTREGAS



VISIBILIDAD SOBRE INGRESOS

~ 95% de las entregas pre-ventas⁽²⁾



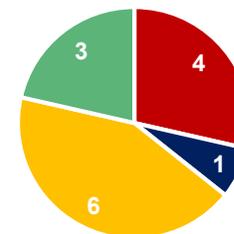
(1) 101 pendientes de escrituración a T2 2018 . 82 viviendas han sido escrituradas desde entonces (2) Sobre promociones pendientes de entrega

10 PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA PARA SER ENTREGADAS EN 2018



10 WIPs PENDIENTES DE ENTREGA

4 sites entregadas - 1 finalizada / 6 esperando CFO / 3 en trabajos de fachada



Entregado Terminado Esperando CFO Obras de fachada

~250⁽¹⁾ VIVIENDAS ENTREGADAS EN S1

TOTAL ENTREGAS DESDE 2016: 681

Urduliz Homes



Región	Norte
Localización	Urduliz, Vizcaya
Viviendas (#)	36
m2	4,030
Constructora	C. Murias
Inicio de obra	T3 2016
Final de obra	T1 2018
Entrega	T2 2018
Pre-ventas en entrega	100%
Margen Bruto	45.8%



Port Forum Homes II⁽²⁾



Región	Este
Localización	Sant Adria de Besos, Barcelona
Viviendas (#)	86
m2	7,783
Constructora	Aldesa
Inicio de obra	T2 2016
Final de obra	T2 2018
Entrega	T2 2018
Pre-ventas en entrega	100%
Margen Bruto	18.5%



Landako Homes⁽³⁾



Región	Norte
Localización	Durango, Vizcaya
Viviendas (#)	51
m2	8,734
Constructora	Lagunketa
Inicio de obra	T3 2016
Final de obra	T2 2018
Entrega	T2 2018
Pre-ventas en entrega	100%
Margen Bruto	26.0%



San Roke Homes⁽⁴⁾



Región	Norte
Localización	Portugalete, Vizcaya
Viviendas (#)	76
m2	13,656
Constructora	ACR
Inicio de obra	T1 2016
Final de obra	T2 2018
Entrega	T2 2018
Pre-ventas en entrega	100%
Margen Bruto ⁽²⁾	N/A

ENTREGAS 2018

10 PROMOCIONES PARA SER ENTREGADAS EN 2018

NORTE



Promoción	IRUN HOMES
Región	Norte
Viviendas	38
Pre-ventas	100%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	90%
Status obras	Obras de fachada - Esperando CFO

Promoción	TORRESOLO HOMES
Región	Norte
Viviendas	60
Pre-ventas	92%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	89%
Status obras	Obras de fachada - Esperando CFO

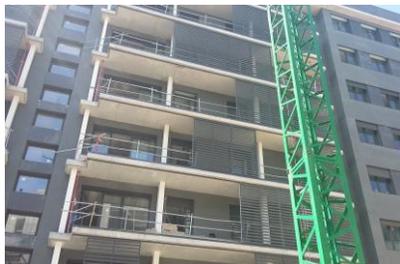
Promoción	ASTRABUDUA HOMES
Región	Norte
Viviendas	48
Pre-ventas	90%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	86%
Status obras	Obras de fachada - Esperando CFO

Promoción	IKASLE HOMES
Región	Norte
Viviendas	55
Pre-ventas	95%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	85%
Status obras	Obras de fachada

ENTREGAS 2018

10 PROMOCIONES PARA SER ENTREGADAS EN 2018

ESTE



Promoción	DIAGONAL 119 HOMES
Región	Este
Viviendas	32
Pre-ventas	94%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	88%
Status obras	Obras de fachada - Esperando CFO



Promoción	CAN MATES HOMES
Región	Este
Viviendas	45
Pre-ventas	100%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	100%
Status obras	Terminada



Promoción	LA MARINA DE BADALONA
Región	Este
Viviendas	180
Pre-ventas	94%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	82%
Status obras	Obras de fachada

CENTRO



Promoción	PLAZA HOMES
Región	Centro
Viviendas	217
Pre-ventas	95%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	80%
Status obras	Obras de fachada



Promoción	AVENIDA HOMES
Región	Centro
Viviendas	54
Pre-ventas	100%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	94%
Status obras	Obras de fachada - Esperando CFO

SUROESTE



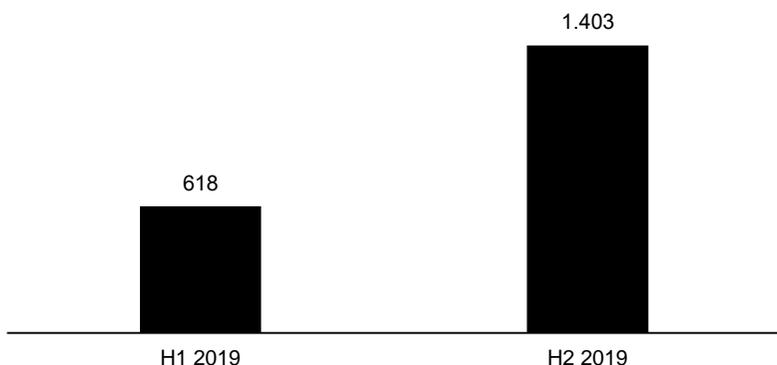
Promoción	PALACIO HOMES
Región	Suroeste
Viviendas	40
Pre-ventas*	60%
Entrega esperada	S2 2018
Progreso constr.	93%
Status obras	Obras de fachada - Esperando CFO

* Pre-ventas de las 16 unidades restantes coincidirán con la entrega, siguiendo la estrategia de maximización de precio

2019: EN LÍNEA PARA ENTREGAR 2.000 VIVIENDAS

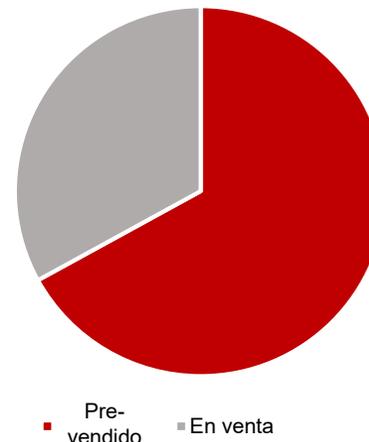
31 PROMOCIONES MOSTRANDO BUEN PROGRESO

CALENDARIO DE ENTREGAS



VISIBILIDAD SOBRE INGRESOS

~ 70% de las unidades pre-vendidas
50% de unidades remanentes bloqueadas. Venta más cerca de la entrega

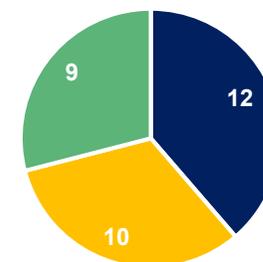


31 PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA PARA SER ENTREGADAS EN 2019



BUEN AVANCE DE LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

9 en obras de fachada / 10 en obras de estructura / 12 en cimentación



■ Cimentación ■ Estructura ■ Obras de fachada

ENTREGAS 2019

31 PROMOCIONES PARA SER ENTRAGADAS EN 2019

NORTE



Promoción	GOIEGI HOMES
Región	Norte
Viviendas	36
Pre-ventas	100%
Entrega esperada	S1 2019
Progreso constr.	41%
Status obras	Obras de fachada



Promoción	URBAN HOMES
Región	Norte
Viviendas	39
Pre-ventas	85%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	28%
Status obras	Obras de fachada



Promoción	ARBAIZENEA HOMES
Región	Norte
Viviendas	48
Pre-ventas	69%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	16%
Status obras	Obras de fachada



Promoción	DESIGN HOMES
Región	Norte
Viviendas	28
Pre-ventas	89%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	8%
Status obras	Obras de estructura



Promoción	GOIEGI HOMES II
Región	Norte
Viviendas	36
Pre-ventas	58%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	10%
Status obras	Cimentación



Promoción	ITURRIBARRI HOMES
Región	Norte
Viviendas	32
Pre-ventas	97%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	10%
Status obras	Cimentación



Promoción	URBAN HOMES II
Región	Norte
Viviendas	44
Pre-ventas	50%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	14%
Status obras	Obras de estructura



Promoción	ITURRIBARRI HOMES II
Región	Norte
Viviendas	40
Pre-ventas	65%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	10%
Status obras	Cimentación

ENTREGAS 2019

31 PROMOCIONES PARA SER ENTRAGADAS EN 2019

NORTE



Promoción	ABRA HOMES
Región	Norte
Viviendas	105
Pre-ventas	72%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	13%
Status obras	Obras de estructura



Promoción	NATURA HOMES
Región	Norte
Viviendas	34
Pre-ventas	32%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	7%
Status obras	Cimentación



Promoción	LEOIANDI HOMES
Región	Norte
Viviendas	62
Pre-ventas	55%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	9%
Status obras	Obras de estructura

ESTE



Promoción	SITGES HOMES
Región	Este
Viviendas	80
Pre-ventas	95%
Entrega esperada	S1 2019
Progreso constr.	75%
Status obras	Obras de fachada



Promoción	SANT JUST HOMES
Región	Este
Viviendas	119
Pre-ventas	93%
Entrega esperada	S1 2019
Progreso constr.	74%
Status obras	Obras de fachada



Promoción	AIGUADOLÇ HOMES
Región	Este
Viviendas	48
Pre-ventas	96%
Entrega esperada	S1 2019
Progreso constr.	46%
Status obras	Obras de fachada



Promoción	VOLLPALLERES HOMES
Región	Este
Viviendas	80
Pre-ventas	99%
Entrega esperada	S1 2019
Progreso constr.	51%
Status obras	Obras de fachada

ENTREGAS 2019

31 PROMOCIONES PARA SER ENTRAGADAS EN 2019

ESTE



Promoción	PLAÇA EUROPA HOMES
Región	Este
Viviendas	92
Pre-ventas	86%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	7%
Status obras	Cimentación



Promoción	VOLLPALLERES HOMES II
Región	Este
Viviendas	48
Pre-ventas	67%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	14%
Status obras	Obras de estructura



Promoción	CAN MATES HOMES II
Región	Este
Viviendas	50
Pre-ventas	92%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	18%
Status obras	Obras de estructura



Promoción	LA CATALANA R-9
Región	Este
Viviendas	54
Pre-ventas	83%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	10%
Status obras	Cimentación



Promoción	SITGES HOMES II
Región	Este
Viviendas	52
Pre-ventas	44%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	2%
Status obras	Cimentación



Promoción	SANT JUST HOMES II
Región	Este
Viviendas	49
Pre-ventas	49%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	5%
Status obras	Cimentación

ENTREGAS 2019

31 PROMOCIONES PARA SER ENTRAGADAS EN 2019

CENTRO



Promoción	ATRIA HOMES
Región	Centro
Viviendas	148
Pre-ventas	98%
Entrega esperada	S1 2019
Progreso constr.	77%
Status obras	Obras de fachada - Esperando CFO



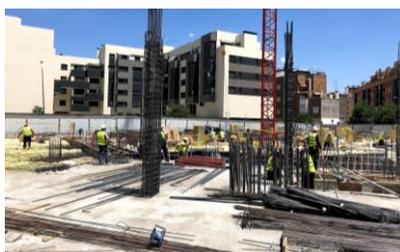
Promoción	VIA HOMES
Región	Centro
Viviendas	70
Pre-ventas	80%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	21%
Status obras	Obras de estructura



Promoción	ALEA HOMES
Región	Centro
Viviendas	86
Pre-ventas	81%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	5%
Status obras	Obras de estructura



Promoción	PRADO HOMES
Región	Centro
Viviendas	70
Pre-ventas	71%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	9%
Status obras	Obras de estructura



Promoción	RIVERSIDE HOMES
Región	Centro
Viviendas	51
Pre-ventas	98%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	12%
Status obras	Obras de estructura

ENTREGAS 2019

31 PROMOCIONES PARA SER ENTREGADAS EN 2019

SURESTE



Promoción	ALMIJARA HOMES
Región	Sureste
Viviendas	104
Pre-ventas	29%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	3%
Status obras	Cimentación

Promoción	TEATINOS HOMES
Región	Sureste
Viviendas	115
Pre-ventas	44%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	5%
Status obras	Cimentación

Promoción	CAÑADA HOMES
Región	Sureste
Viviendas	49
Pre-ventas	88%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	4%
Status obras	Cimentación

Promoción	ALBORADA HOMES
Región	Sureste
Viviendas	45
Pre-ventas	0%
Entrega esperada	S2 2019
Progreso constr.	4%
Status obras	Cimentación

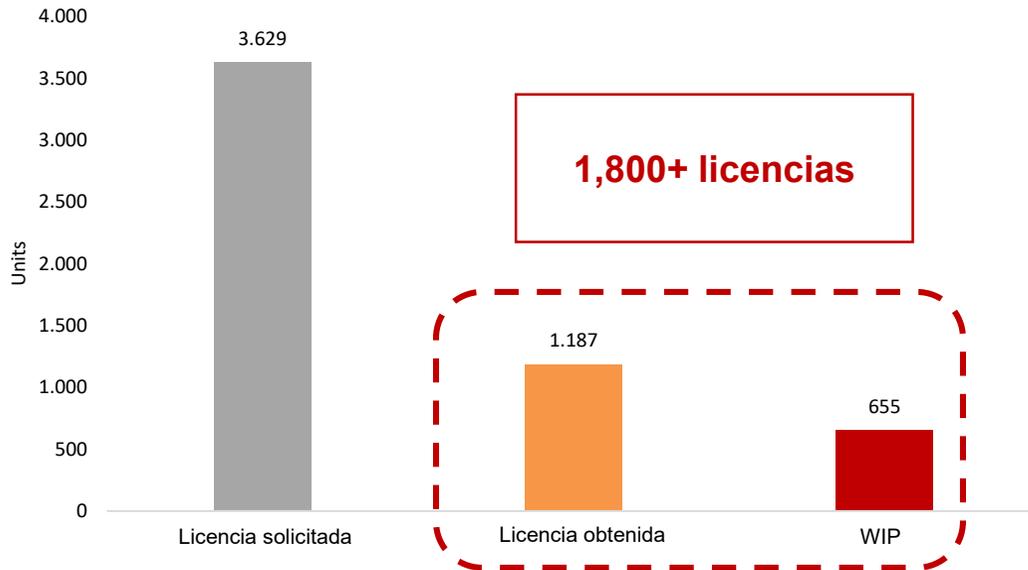
SUROESTE



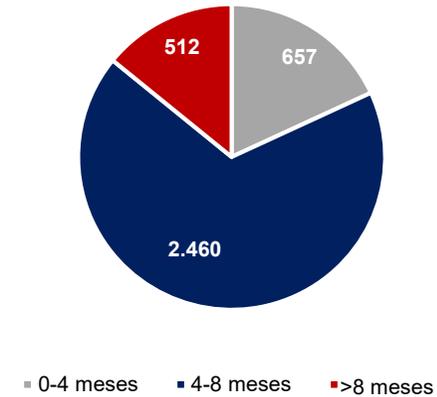
Promoción	MEDINA HOMES
Región	Suroeste
Viviendas	107
Pre-ventas	81%
Entrega esperada	S1 2019
Progreso constr.	68%
Status obras	Obras de fachada

2020: 45%+ DE LAS LICENCIAS OBTENIDAS TODO EL PRODUCTO EN EL MERCADO

LICENCIAS



Licencias pendientes



PROGRESO COMERCIAL

PROYECTOS DISEÑADOS, CON LICENCIA SOLICITADA U OBTENIDA

100%⁽¹⁾ DEL PRODUCTO DE 2020 EN VENTA

~10% pre-venvido de las entregas de 2020

(1) 4,300+ viviendas a la venta para 2020 y 2021. Definición de año de entrega en proceso

ENTREGAS 2020

1,800+ VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN

NORTE



Promoción	DESIGN HOMES II
Región	Norte
Viviendas	46
Pre-ventas	46%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida



Promoción	LEIOANDI HOMES II
Región	Norte
Viviendas	62
Pre-ventas	27%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida



Promoción	ITURIBARRI HOMES III
Región	Norte
Viviendas	22
Pre-ventas	18%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida

CENTRO



Promoción	AURA HOMES
Región	Centro
Viviendas	254
Pre-ventas	28%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Trabajos iniciales

ESTE



Promoción	EIXAMPLE HOMES
Región	Este
Viviendas	72
Pre-ventas	10%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida



Promoción	PLAZA EUROPA 14
Región	Este
Viviendas	79
Pre-ventas	42%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	1%
Status obras	Cimentación



Promoción	LLACUNA HOMES
Región	Este
Viviendas	44
Pre-ventas	9%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Cimentación

ENTREGAS 2020

1,800+ VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN

SURESTE



Promoción	HACIENDA HOMES
Región	Sureste
Viviendas	335
Pre-ventas	1%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida



Promoción	LIMONAR HOMES
Región	Sureste
Viviendas	154
Pre-ventas	16%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida



Promoción	ALMENARA HOMES
Región	Sureste
Viviendas	118
Pre-ventas	0%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida



Promoción	CASARES HOMES
Región	Sureste
Viviendas	134
Pre-ventas	0%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Cimentación

SUROESTE



Promoción	VALLEY HOMES
Región	Sureste
Viviendas	208
Pre-ventas	0%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida



Promoción	CANTAL HOMES
Región	Sureste
Viviendas	96
Pre-ventas	0%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida



Promoción	AZAHAR HOMES
Región	Suroeste
Viviendas	74
Pre-ventas	23%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Licencia obtenida

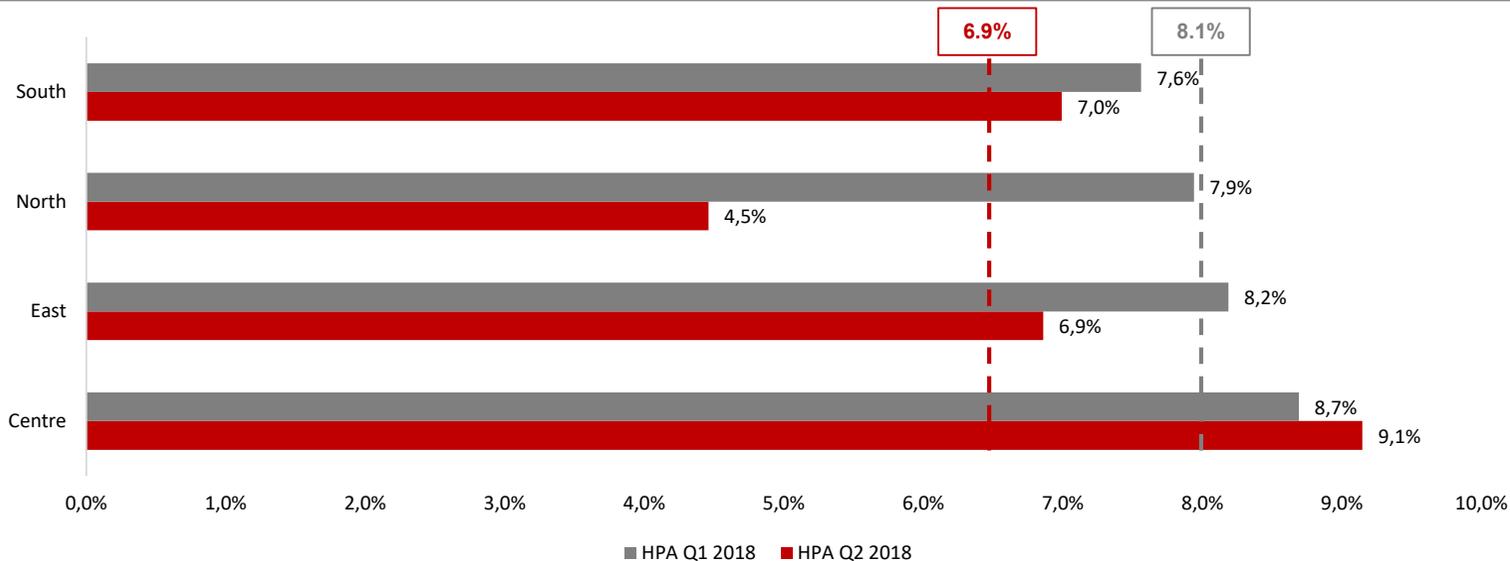


Promoción	MAIRENA HOMES
Región	Suroeste
Viviendas	144
Pre-ventas	12%
Entrega esperada	2020
Progreso constr.	0%
Status obras	Cimentación

PRE-VENTAS ACELERANDO

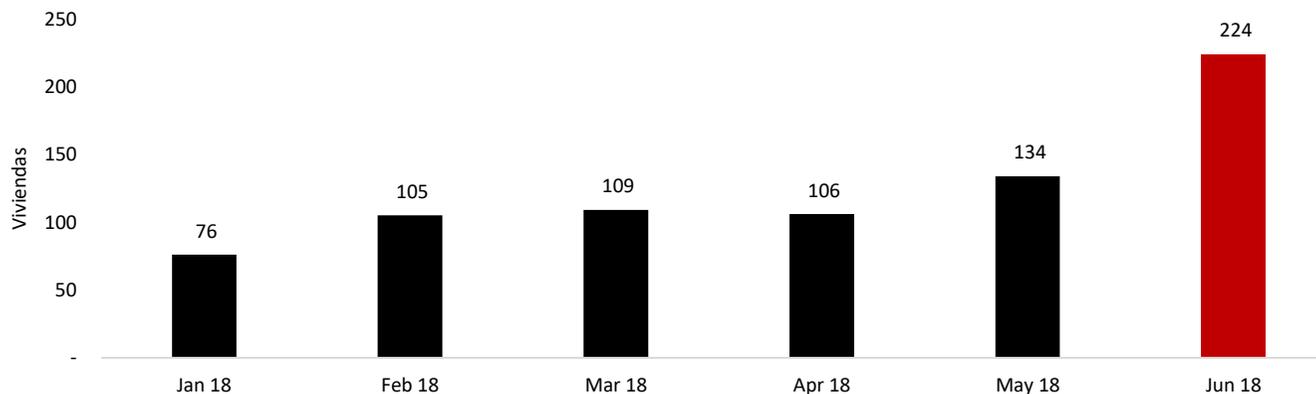
DEMANDA IMPULSANDO EL INCREMENTO DE PRECIOS

6.9% DE INCREMENTO DE PRECIOS OBSERVADO⁽¹⁾ IN T2



PRE-VENTAS ACELERANDO CON NUEVO PRODUCTO EN EL MERCADO

Pre-ventas mensuales



(1) Medido por 1) promociones que han estado en el mercado el ultimo año y 2) tuvieron pre-ventas en S1 2017 y S1 2018. Muestra de 16 promociones

VALORACIÓN SAVILLS⁽¹⁾ MAYO 2018⁽²⁾

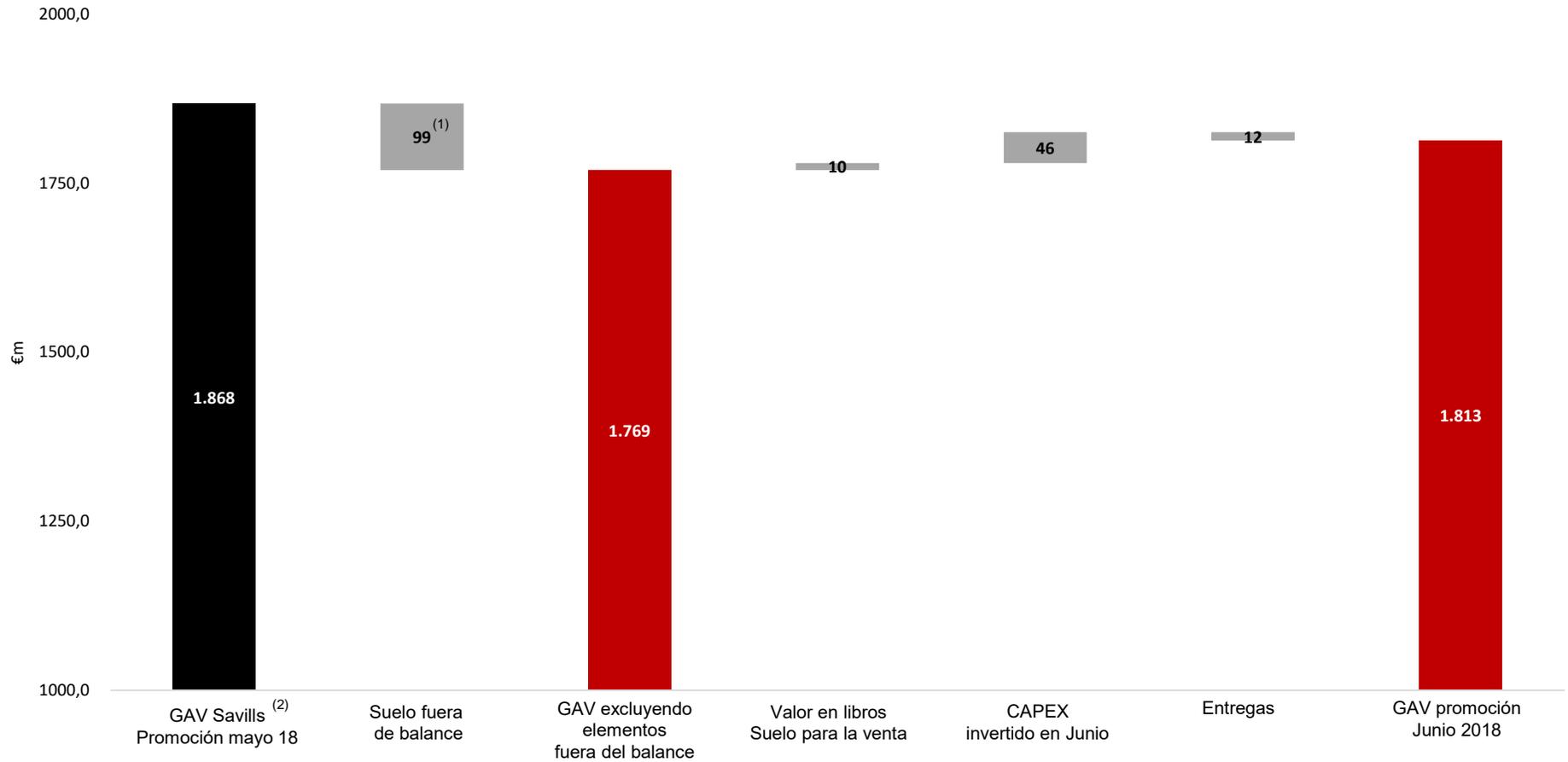
REGIONAL DETAIL

- ✓ Precio medio de venta subió un 13% debido al incremento de precios y a una mejora de la calidad del producto
- ✓ El incremento de costes de construcción se debe a la inflación de mercado y a un ajuste del coste estimado en diciembre
- ✓ Ver siguiente dispositiva para más detalle sobre el GAV a 30 de Junio

	Norte	Centro	Este	Levante	Sureste	Suroeste	TOTAL 30.06.18	TOTAL 31.12.17	Dif.	%
Viviendas	2.484	2.557	1.969	1.209	2.956	1.121	12.296	12.472	-176	-1%
m2	251.045	320.709	212.905	136.631	397.000	144.067	1.462.358	1.468.792	-6.434	0%
Valor final de venta (GDV) (EUR m)	742	970	682	300	1.074	313	4.081	3.649	432	12%
Precio medio de venta unitario (EUR)	298.658	379.173	346.433	248.263	363.418	278.897	331.864	292.561	39.303	13%
Precio medio de venta por m2 (EUR)	2.955	3.023	3.204	2.197	2.706	2.170	2.790	2.484	306	12%
Costes de construcción pendientes (EUR m)	268	342	206	148	512	141	1.616	1.416	200	14%
Costes de construcción pendientes unitarios (EUR)	107.702	133.624	104.590	122.128	173.358	125.383	131.409	113.504	17.904	16%
Costes de construcción pendientes por m2(EUR)	1.066	1.065	967	1.081	1.291	976	1.105	964	141	15%
Valor de mercado (EUR m)	366	468	402	90	317	126	1.769	1.610	159	10%
Valor de mercado por m2 (EUR)	1.458	1.461	1.888	656	798	876	1.210	1.096	114	10%

(1) Excluye €21m de la valoración de diciembre 2017 correspondiente a 357 viviendas de suelo "disponible para la venta" no incluidos en el perímetro en mayo 2018. Excluye €93m de suelo estratégico correspondiente a 1,029 viviendas y €5.6m de suelo finalista para 70 viviendas que no incluidos en el balance. Incluyendo dichos suelos, la valoración de Savills asciende a €1,868m. (2) Valoración de Savills a mayo 2018 to para facilitar la auditoría.

AJUSTES A LA VALORACIÓN DE SAVILLS



(1) Excluye €93m de suelo estratégico correspondiente a 1,029 viviendas y €5.6m de suelo finalista para 70 viviendas que no incluidos en el balance (2) Valoración de Savills a mayo 2018 to para facilitar la auditoría

Zahír Homes
Córdoba (Suroeste)



Neinor
HOMES

