



Febrero 2021

Neinor Homes frente a la Covid-19



Neinor Homes, SA.; Governance Risk and Compliance
Castellana, 20; 6th Floor; 28046 Madrid; Tel: 912 875 130

Impacto de la Covid-19 en España y en el sector

¿Cuál ha sido el impacto de la Covid-19 en España y en el sector inmobiliario?

- Su **impacto** ha sido **especialmente significativo** en el **segundo trimestre de 2020**, coincidiendo con la mayor propagación del virus en el país y con las medidas de confinamiento implantadas.
- El **comienzo de la vacunación** contra la Covid-19 en el **cuarto trimestre de 2020** ha avivado las **expectativas** sobre la **recuperación**.
- Los **riesgos aún no se han disipado**: la llegada de una **tercera ola** de contagios, los descubrimientos de **nuevas cepas** del virus y un alza en la **insolvencia de las empresas** meterán **presión a la reactivación económica**.
- La **incertidumbre de la efectividad de las medidas tomadas** por el Gobierno de España en relación a la recuperación y la incertidumbre en la **demanda de vivienda**, las consecuencias para el sector son inciertas y van a depender en gran medida de los ritmos de vacunación y de la confianza del mercado.

Confiamos en que el sector inmobiliario será un reactivador de la economía.

Por qué Neinor Homes ha reaccionado mejor que sus homólogos frente a la pandemia

Neinor Homes, definió en el primer trimestre de 2020, un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos.

Este modelo:

- Se ha trasladado a **toda la organización**
- Se encuentra **asociado a objetivos estratégicos**
- Se encuentra asociado a los **procesos y a actividades de control**
- Se **monitoriza periódicamente**, reportando sus resultados a la **alta dirección y al Comité de Auditoría**.

¿Cuáles han sido las claves?

Estructura de riesgos de la compañía

Medidas de carácter conservador y prudente tomadas previamente a esta situación

Cultura y desempeño sostenible

Todo ello, ha permitido potenciar la resiliencia de la organización dotándola de capacidad para abordar oportunidades de negocio, lo que ha hecho que haya salido reforzada y en una posición ventajosa.

Qué medidas ha tomado Neinor Homes frente a la Covid-19

La principal prioridad de la compañía ha sido y es la de salvaguardar la salud de sus empleados, proveedores y usuarios.

Salud y cuidado de las personas

- Establecimiento de medidas específicas de **prevención de la seguridad y salud**.
- Promoción del **teletrabajo**.
- Aplicación de las **medidas más restrictivas** para **preservar la salud**.
- **Comunicaciones periódicas** sobre la situación en cada momento
- Impulso de **formaciones a empleados**.
- Aprovechamiento de momentos de menor intensidad operativa para realizar **revisiones internas** y **mejorar los procesos**.
- **Desinfección de todas las promociones** por una **empresa especializada**.
- Promoción **donación de sangre**.

Empleo

- No se ha producido **ningún ERTE ni se ha despedido** a empleados como consecuencia de la pandemia.
- Se ha **mantenido el empleo** de los más de **280 empleados propios**.
- Se han tomado **medidas para mantener el empleo** de los **más de 25.000 empleos indirectos**.

Liquidez y tesorería

- **Amortización** de 75 millones de euros.
- **Refinanciación** de 50 millones de euros.
- **Pólizas** por importe de 15 y 25 millones de euros.
- Concedidos **préstamos a promotores** por valor de 584 millones de euros (cobertura de financiación superior al 97% del CAPEX)
- **Plan de contingencia de tesorería** con un **aumento** significativo de la **posición neta de caja** hasta más de 249 millones de euros.
- **Plan de ahorro de gastos corporativos**.
- **Política conversadora** respecto a **inversiones en suelo**.
- **Paralización de pago de dividendo (2019).***

*A cierre de 2020 se ha aprobado el reparto de dividendos por importe de 0,5 euros brutos por cada acción de Neinor con derecho a percibirlo, cuyo pago tiene lugar a finales de febrero de 2021.

Qué medidas ha tomado Neinor Homes frente a la Covid-19

Hemos adelantado pagos a constructoras, principales subcontratas y de suministros, y hemos ofrecido aplazamiento de pago a nuestros clientes más afectados por la situación.

Continuidad de las operaciones en curso

- **Constitución de una constructora** (Neinor Woks) para mantener el compromiso con los contratistas y clientes.
- **Anticipo de pagos a constructoras y principales subcontratas** con problemas de liquidez.
- **Anticipo de pagos de suministros.**
- Programas de **aceleración de obra.**
- Análisis de **optimización de proyectos en ejecución.**
- Análisis de **optimización de organización y ejecución de trabajos.**

Continuidad comercial

- **Entrega de 1.580 viviendas (93% objetivo).**
- **Conversión de contratos prevente en contratos privados.**
- **Ofrecimiento a clientes de aplazamiento de pago** de dos mensualidades sin coste financiero alguno.
- **Seguro Family Homes Protection** de Neinor Homes, que ha dado **cobertura a 87 familias** que se encuentran en situación de ERTE o similar, haciéndose cargo de sus pagos aplazados.
- **Implantación venta online, visitas virtuales y plataforma de firma digital.**
- **Implantación de Customer Relationship Management (CRM).**

Continuidad de gestión de servicios de gestión de activos

- **Evaluación de exposición frente a terceros** con los que trabaja la compañía en el **Área Servicing.**
- **Refuerzo de la calidad de los servicios prestados** a Kutxabank y **control** de los mismos.
- **Actualización de la cifra de ventas.**
- **Refuerzo de control de proveedores estratégicos.**
- **Acciones de mejora** a lo largo de la **cadena de valor.**

Qué medidas ha tomado Neinor Homes frente a la Covid-19

La fusión por absorción de Quabit permitirá a Neinor Homes aumentar la capacidad de suelo para poder construir más de 16.000 viviendas y complementar y fortalecer distintas líneas de negocio.

Valor de activos del balance

- **El valor de los activos de la compañía** a cierre de ejercicio 2020 asciende a 1.584 millones de euros de valor razonable, que supone un porcentaje de un **32% superior al valor contable de las existencias**.
- **Disminución en la valoración de los activos** respecto al valor contable de las existencias de un **11%, mejorando las de expectativas**.
- **Recuperación de valoración de activos en 2021** como consecuencia de crecimientos de PIB, bajos tipos de interés, consideración de vivienda como inversión “refugio” y ajuste de la oferta.

Continuidad del negocio

- **Fusión por absorción con la sociedad Quabit Inmobiliaria. Beneficios:**
 - **Incremento de capacidad de suelo para construcción.**
 - **Fortalecimiento de líneas de negocio** (viviendas en alquiler, oferta a distintas tipologías de demandas y consolidación de la actividad constructora).
- **Financiación** de nueva línea de **negocio de alquiler**.
- **Exploración de nuevas líneas de negocio:**
 - Promoción delegada.
 - Integración de cadena de valor.
 - Acuerdos público-privados.
 - Construcción de vivienda de alquiler social.
 - Alternativas de crecimiento orgánico e inorgánico.

Tendencias en el sector inmobiliario en España en línea con las actuaciones de Neinor Homes

- **Demanda mínima de vivienda de obra nueva en España en torno a unas 60.000 – 80.000 viviendas.**
- **Apuesta del mercado por la sostenibilidad y transformación digital.**