

23 febrero 2022

Resultados FY21: Resultados financieros sólidos e intensa actividad comercial y de inversión

- **EBITDA FY21 de €158mn (+5% vs objetivo de €150mn) mientras que la fuerte generación de caja ha llevado la DN ajust. a €294mn (-35% LfL vs objetivo de €450mn) – excluyendo inversiones adicionales.**
- **Los excelentes resultados operativos sitúan a Neinor en velocidad de crucero con cifras récord de entregas, pre-ventas y compras de suelo.**
- **En el año 2022, la compañía distribuirá €100mn en dividendos, adelantando el pago de €50mn correspondiente a los resultados de FY22.**

Resultados financieros: Fuerte generación de caja a pesar de los €739mn invertidos en el negocio promotor, de alquiler, y recompras de acciones

- **Ingresos totales: €916mn (+58% a/a)** – Los ingresos han continuado su tendencia creciente a medida que la actividad promotora ha llegado a niveles de velocidad de crucero. Los ingresos asociados con la promoción representan el 97% de los ingresos totales, que se sitúan en los €887mn (+60% a/a) – 2.734# notarizadas en la P&G) a un precio medio de €321k/#. Los servicios residenciales y la plataforma de alquiler han generado ingresos de €27mn (+13% a/a) y €2mn (n.m.), respectivamente.
- **Margen bruto: €245mn (+48% a/a)** – Como se esperaba, los márgenes brutos han decrecido ligeramente (-1.8pp a/a) por: i) un menor peso de los servicios residenciales vs la promoción; ii) menores márgenes en el producto terminado y en construcción de Quabit.
- **EBITDA: €158mn (+43% a/a)** – Sobre cumplido el objetivo de EBITDA por tercer año consecutivo (+5% vs el objetivo de €150mn). Como se anunció en el anuncio de la fusión, la contribución a EBITDA de Quabit en FY21 fue relativamente modesta, mientras que el impacto en flujos de caja ha sido más notable – el flujo de caja operativo neto antes de compras de suelo se ha mantenido en los €353mn.
- **Beneficio neto de €109mn (+43% a/a)** – La tendencia de crecimiento también se ha reflejado en el beneficio neto (BPA €1,41/acc) mientras que el ROE ha subido hasta el 12,1% (+2,7pp a/a).
- **Dividendo de €50mn (+25% a/a)** – Junto con los resultados de FY21, Neinor propondrá un pago de dividendo de €50mn (€0,63/acc).
- **Deuda neta ajustada: €377mn (+207% a/a)** – El incremento en la posición de deuda neta está justificada por el despliegue de una estrategia de inversión ambiciosa de €739mn – incluyendo compras de suelo, la compra del portfolio de Sardes, y los programas de recompra de acciones. Excluyendo inversiones adicionales (€83mn), la deuda neta ajustada estaría en €294mn vs el objetivo de €450mn – una cifra €156mn por debajo.
- **Endeudamiento:** A final de año, el LTV se mantuvo en 19,8% (-5pp t/t) con una posición de caja récord de €310mn y sin vencimientos de deuda relevantes hasta 2026.

- **Valoración FY21:** Sólido crecimiento del NAV hasta €1.366mn (+15% LfL) impulsado por la fusión con Quabit y la estrategia de alquiler de Neinor. A diciembre de 2021, el NAV/acc ajustado por las acciones de autocartera se situaba en €17,88 (€16,35 en 2020).

Negocio promotor: Operando a velocidad de crucero con cifras récord en entregas, pre-ventas y compras de suelo

- **Entregas: 3,038# (+90% a/a):** Las entregas totales, incluyendo las unidades notarizadas por Quabit antes de la fusión (158#) y Hacienda Rental (146#), superan por primera vez la marca de las 3,000#.
- **Pre-ventas brutas: 2,664# (+80% a/a):** El desempeño comercial se ha mantenido en niveles récord en un entorno de subidas de precios. A lo largo del año, Neinor ha subido precios un c3.0% sin ralentizar sus tasas de absorción.
- **Estrategia comercial:** A final de año, la cobertura de pre-ventas para el año 2022 se ha situado en un 80%. Esto otorga una gran visibilidad de resultados y como consecuencia el foco de la estrategia comercial ha pasado de volúmenes de venta a capturar subidas de precios adicionales y a proteger los márgenes de las subidas de costes de construcción.
- **Desempeño regional:** Todas las regiones están teniendo un comportamiento por encima de las expectativas pero Centro (Madrid y Guadalajara) y Sureste (Málaga) son las que más destacan. El portfolio de Quabit, cuya concentración en estas dos regiones es del 90%, está teniendo un comportamiento por encima de las expectativas de la compañía y en el año 2021 ha representado un 23% de las ventas totales.
- **Compras de suelo:** A lo largo del año, Neinor ha reabastecido su banco de suelo al cerrar operaciones de compra por c10,500# con una inversión de c€650mn. Del total, €281mn corresponden a compras seleccionadas de c3,500# mientras que el restante corresponde a la fusión por absorción de Quabit (c7,000#).
- **Compras eficientes en capital:** Del total invertido en compras seleccionadas, €88mn (30%) se han estructurado con pagos diferidos para el periodo de 2022-24. Además una parte significativa de la fusión con Quabit se hizo con deuda para optimizar los retornos para los accionistas de Neinor.
- **Banco de suelo:** A fin de año, el negocio promotor tenía un portfolio de c13,300# con un GAV de €1,491mn.

Plataforma de alquiler: Visibilidad total en el crecimiento hacia c4,600#, c€48mn en rentas brutas y c€1bn GAV

- **Portfolio Sardes:** Reconversión completada 1 año después de su integración. La ocupación se ha incrementado hasta el 94% (+24pp a/a) y actualmente se encuentra por encima de los niveles pre-covid. El crecimiento de rentas esperado ha sido confirmado con una subida de 16% en los activos cuyo precio no está regulado (+12% para el portfolio total)
- **Hacienda Homes:** En menos de 3 meses bajo comercialización, la ocupación se encuentra ya por encima del 70% demostrando la fortaleza de la demanda de producto nuevo en alquiler.
- **Proyecto HMB:** Neinor ganó el concurso de alquiler asequible en la ciudad de Barcelona para desarrollar, operar y ser copropietarios de un portfolio de 4,500# en alquiler junto con el Ayuntamiento de Barcelona, Area Metropolitana de Barcelona y Cevasa – Neinor tiene una participación del 25% en esta sociedad. La fase I del proyecto será lanzada en 2022 (600#) y las primeras entregas tendrán lugar en 2024. La inversión total prevista es de €480mn y ya se ha obtenido financiación para el proyecto. Una vez el portfolio esté estabilizado, se espera que genere unas rentas brutas de €10mn y un FFO de +€5mn – para porcentaje de participación de Neinor.
- **Financiación Natixis:** Neinor firmó un préstamo verde con Natixis para levantar €100mn adicionales para financiar su plataforma de alquiler. En total, Neinor suma ya €220mn en líneas de crédito para financiar su negocio de alquiler.

- **Portfolio de alquiler:** A día de hoy, el portfolio incluye 2,537# en varias fases de desarrollo que deberían estar operativas a lo largo del año 2024. Del total, hay 542# (21%) que incluyen el portfolio Sardes y Hacienda Homes. Hay 1,324 (52%) en fase de obra para un total de 12 proyectos. Además hay 671# que corresponden a 4 proyectos en fase de diseño y que deberían empezar las obras en 2022. En total, el portfolio tendrá unas rentas brutas estabilizadas de c€30mn y un GAV de €341mn.
- **Proyectos futuros:** Además de los activos mencionados, Neinor tiene c900# adicionales en su banco de suelo que se encuentran en fase de análisis y que una vez lanzadas deberían permitir a la compañía llegar a sus objetivos de c4,600#, €48mn de rentas brutas y un GAV de c€1bn.

ESG: Reconocida como la promotora más sostenible del mundo – Sustainalytics

- **Rating ESG Sustainalytics:** En febrero de 2021, Sustainalytics evaluó el desempeño de Neinor en ESG en 10,5 puntos, que corresponde a una calificación de bajo riesgo. Esta nota sitúa a Neinor como la promotora más sostenible del mundo (#1 de 299), mientras que en la categoría más amplia del Sector Inmobiliario, Neinor Homes se sitúa en el cuarto percentil. En febrero de 2022, Neinor fue reconocida con la insignia de “Mejor valorada” en las categorías de Industria y Regional por Sustainalytics.
- **Nuevo plan estratégico ESG:** En septiembre de 2021, el Consejo de Administración aprobó un nuevo plan estratégico para el periodo 2022-25. Nuestra visión ESG es trabajar hacia un modelo de vivienda sostenible, sin dejar de ser rentable. Neinor adopta un enfoque integrado a factores ESG con 16 áreas principales, 30 objetivos y cerca de 100 medidas específicas.
- **Financiación verde:** En 2021, Neinor obtuvo un total de €400mn en financiación sostenible gracias a su primer Bono Verde de €300mn y un siguiente Préstamo Verde de €100mn. Como se describe en el marco de financiación sostenible de la compañía, una cantidad equivalente a esos fondos será destinada a proyectos con una clasificación BREEAM de al menos “Buena” y un rating EPC de al menos B.
- **Neinor Essentials:** Tras la integración de Quabit, Neinor ha creado su marca Essentials que está diseñada para cubrir un segmento más bajo de la demanda de vivienda y de vivienda asequible donde los precios están regulados. Tras la fusión con Quabit, Neinor tenía exposición a c1.400# con precios regulados.
- **Edificios BREEAM®:** De las 31 promociones entregadas durante este año, 15 (48%) tenían una certificación BREEAM de “Buena” o “Muy buena”. Neinor sigue siendo la promotora española con más certificados BREEAM – el 34% de los emitidos hasta la fecha por esta entidad.
- **Medición del impacto social:** Además, Neinor ha iniciado un proyecto pionero para medir el impacto social de su actividad residencial basado en el marco de *Impact Management Project* (IMP). Esta herramienta interna permitirá a la compañía medir, cuantificar e informar de su impacto social a los accionistas.
- **Huella de carbono:** En 2021, Neinor se convirtió en la primera promotora española en medir y neutralizar sus emisiones de alcance 1 y 2 (350t CO₂). Además, la compañía se ha comprometido en marcar y validar los objetivos de reducción por la *Science Based Targets Initiative* (SBTi).

Objetivos para 2022: Alta visibilidad de los resultados financieros con una estrategia de asignación de capital óptima

- **Objetivos para los resultados 2022:** Neinor espera que sus resultados de 2022 estén alineados con los de 2021. En ese sentido mantiene sus objetivos de entregas de 2,500-3,000#, EBITDA de €140-160mn y beneficio neto de €90-110mn. Con respecto a la deuda neta ajustada, se espera que termine el año en €425-500mn (~2.5-3.5x EBITDA).

- **Visibilidad para resultados de 23 y 24:** A día de hoy, Neinor controla un banco de suelo de 16,800# de las cuales c5,900# están activas en diferentes fases de desarrollo y por lo tanto tiene una excelente visibilidad de resultados futuros.
- **Remuneración al accionista:** Como se ha mencionado, Neinor llevará a aprobación a su JGA la distribución de un dividendo ordinario de €50mn relacionado con los resultados de 2021, que se abonará en el mes de abril. Además, debido a la alta visibilidad de resultados 2022 y a su posición de caja récord, se ha decidido adelantar el pago del dividendo ordinario con cargo a los resultados del año 2022 (c€50mn), que en circunstancias normales tendría lugar a principios de 2023, al mes de Julio del presente año.

Borja García- Egotxeaga CEO de Neinor Homes asegura que: “cerramos un año histórico para Neinor, con cifras jamás alcanzadas en EBITDA, resultados, preventas, entregas y compras de suelo. Un ejercicio en el que se ha reflejado la fortaleza de nuestro modelo de negocio, reforzando nuestra posición de liderazgo en el sector. Hemos sido pioneros en la diversificación del modelo promotor gracias a una visión ambiciosa y diferencial que nos permite mantener y superar nuestros objetivos con los accionistas y la sociedad mientras reforzamos nuestro compromiso con la sostenibilidad que constituye un vector estratégico de la compañía.”

Jordi Argemí, CEO adjunto y director general financiero del Grupo subraya que: “por tercer año consecutivo hemos cumplido con los objetivos marcados en nuestro plan de negocio 2019-2021 entregando un acumulado de 5,910 viviendas, lo que supone un 12% por encima de nuestras previsiones. Además, hemos generado un Ebitda acumulado de 372 millones lo que supone un 16% más de lo previsto. Neinor ha alcanzado una velocidad de crucero con un EBITDA superior a 150 millones de euros anuales y nos hemos centrado en reducir el nivel de apalancamiento derivado de la adquisición de Quabit en 2021. Cerramos el ejercicio con un Loan to Value (LTV) del 19%, lo que nos otorga una capacidad adicional en el mercado y mayor rango de solvencia”.

Sobre Neinor Homes

Neinor Homes es la compañía cotizada líder en el mercado de promoción residencial en España con uno de los mayores bancos de suelo para la promoción de vivienda de obra nueva, repartidos entre Centro, Este, Norte, Andalucía Oriental, Andalucía Occidental y Levante. La compañía completa su actividad de promoción con líneas de negocio dedicadas al alquiler residencial, tras lanzar en 2020 una plataforma líder de rental capaz de ofrecer el 100 por ciento de los servicios de alquiler. Neinor es la única plataforma inmobiliaria en desarrollar alquiler de activos en propiedad, gestión urbanística, adquisición, construcción y servicing.

Para más información:

Departamento de Relación con Inversores de Neinor Homes | +34 91 287 51 30

José Cravo / jose.cravo@neinorhomes.com

Javier Beldarrain / javier.beldarrain@neinorhomes.com

Apéndice

Tabla 1 – Cuenta de resultados

(€mn, salvo porcentajes)	FY20	FY21	Var. (%)
Ingresos	578,8	916,0	58%
Beneficio bruto	165,1	244,7	48%
Margen bruto (%)	28,5%	26,7%	-1,8 pp
Gastos operativos	-30,4	-67,0	120%
Gastos generales	-24,2	-36,2	49%
EBITDA Ajustado	110,4	141,6	28%
Cambio en valor razonable de act.	0,0	16,5	N.M.
EBITDA	110,4	158,1	43%
Margen (%)	19,1%	17,3%	-1,8 pp
Gastos no recurrentes	-8,6	-8,5	-2%
EBITDA inc. no recur.	101,8	149,6	47%
D&A y otros	-5,2	-7,8	51%
EBIT	96,6	141,8	47%
Resultado financiero	-5,9	-18,7	214%
EBT	90,7	123,1	36%
Impuestos	-20,6	-20,3	-1%
Beneficio neto	70,1	102,9	47%
Beneficio neto atribuible	70,1	103,0	47%
Beneficio neto ajustado²	76,6	109,4	43%

Tabla 2 – P&G del negocio promotor

(€mn, salvo indicado)	FY20 ²	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 ³ (#)	1.603	2.734	71%
Ingresos de promoción	545,2	878,6	61%
Otros ingresos	9,5	8,3	-13%
Total ingresos	554,7	886,9	60%
Margen bruto	141,5	215,6	52%
Margen (%)	25,5%	24,3%	-1,2pp
Margen de contribución	114,3	157,5	38%
Margen (%)	20,6%	17,8%	-2,8pp

Tabla 3 – P&G de la plataforma de alquiler

(€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
Ingresos por rentas	-	2,5	NM
Incentivos	-	-0,1	NM
Gastos de propiedad	-	-1,4	NM
Beneficio neto de alquiler	-	0,8	NM
Margen(%)	-	34%	NM
EBITDA	-	0,7	NM
Margen(%)	-	29%	NM
Intereses e impuestos	-	-0,5	NM
FFO	-	0,2	NM
Margen (%)	-	7%	NM
Capex	-	-0,1	NM
AFFO	-	0,1	NM
Margen (%)	-	5%	NM

Tabla 4 – 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%
Activo no corriente	47,7	240,7	405%
Existencias	1.208,4	1.322,7	9%
Otros activos corrientes	32,6	93,7	187%
Caja y equivalentes	270,2	309,6	15%
Activo corriente	1.511,2	1.726,0	14%
Total activo	1.559,0	1.966,7	26%
Patrimonio neto	860,9	944,5	10%
Deuda bancaria	70,7	44,8	-37%
Otros pasivos no corrientes	5,2	304,1	N.M.
Pasivo no corriente	75,8	348,9	360%
Deuda bancaria	262,3	213,9	-18%
Acreedores	246,1	348,4	42%
Otros pasivos Corrientes	113,8	111,0	-2%
Pasivo corriente	622,2	673,3	8%
Total pasivo y patrimonio neto	1.559,0	1.966,7	26%
Acciones en circulación (mn)	79,0	80,0	1%
Acciones propias (mn)	4,6	3,6	-22%

Tabla 5 – Flujos de caja

(€mn, salvo porcentajes)	FY20	FY21	Var. (%)
EBT	90,7	123,1	36%
Ajustes	19,0	50,3	165%
Flujo de caja activ. explot.	109,7	173,5	58%
Var. capital circulante	48,9	-19,0	N.M.
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.
Flujo de caja operativo neto	158,5	154,5	-3%
Flujo de caja de inversión	-22,7	-43,8	93%
Flujo de caja de financiación	-15,5	-91,3	488%
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%
Flujo de caja neto	120,3	19,4	-84%

Tabla 6 – Posición de deuda neta

(€mn, salvo porcentajes)	FY20	FY21	Var. (%)
Deuda Bruta	335,6	558,6	66%
Pasivo no corriente	73,2	342,5	368%
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.
Pasivo corriente	262,3	216,2	-18%
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%
Caja y equivalentes	270,2	309,6	15%
Deuda neta	65,3	249,0	281%
Ajustes	57,3	128,0	123%
Pago diferido del suelo	37,4	88,1	136%
Caja no disponible	19,9	40,0	100%
Deuda neta ajustada	122,6	377,0	207%