

10 mayo 2022

Resultados 1Q22: Fuerte inicio de año con 866# viviendas entregadas y €50mn EBITDA

- **Excelentes resultados financieros en los últimos 12 meses con c3,500# entregadas, €190mn de EBITDA, €133mn de beneficio neto y un ROE del 14%**
- **Neinor reitera sus objetivos financieros para el año 2022 donde cuenta ya con un 88% de pre-ventas y un progreso de +30% en el objetivo de EBITDA anual**
- **Creciente visibilidad en el negocio de alquiler después de acelerar los lanzamientos significativamente. La plataforma de alquiler cuenta con 3,197# en diferentes fases de desarrollo que deberían generar un GRI estabilizado de €36mn y un GAV potencial de c€800mn**

Resultados financieros: Otro trimestre de excelentes resultados, con un EBITDA de €50mn y una mejora trimestral del 33% en la posición de deuda neta

- **Ingresos totales: €284mn** – 866# viviendas entregadas durante 1Q22 a un PMV de €314k/# generando unos ingresos del negocio promotor de €277mn¹ - del total de entregas en el trimestre, Quabit ha representado un 24%. La compañía ha registrado otros ingresos de €6mn², sobre todo con la contribución del contrato de Servicing de Kutxabank, cuya finalización está prevista para el mes de mayo. Los ingresos de la plataforma de alquiler han crecido un 88% hasta €1.0mn, beneficiándose del incremento de la ocupación y de rentas del portfolio Sardes, además de la entrega de Hacienda Homes que tuvo lugar en 4Q21.
- **Beneficio bruto: €71mn** – Como esperado, el margen bruto ha caído hasta el 25% (-4.6pp) debido a: i) un menor peso del negocio de Servicing; ii) márgenes comparativamente más bajos para las promociones en obra del portfolio de Quabit en comparación con los de Neinor. Los márgenes operativos del negocio de alquiler siguen su trayectoria ascendente a medida que la ocupación sube hasta el objetivo estabilizado del 95%. En el 1Q22, los márgenes NRI se han situado en el 64%, debido a la creciente ocupación en Hacienda Homes y el hecho de que la gestión del portfolio de Sardes todavía estaba externalizada.
- **EBITDA: €50mn** – Márgenes estables en 17.5% (-0.3pp) debido a la dilución de costes fijos con un número más elevado de entregas en el negocio promotor. Observando los resultados acumulados de los últimos 12 meses, el EBITDA ha llegado a niveles de €190mn, al que corresponde un margen del 17.3%. En el 1Q22 la caja neta operativa se ha situado en €134mn lo que demuestra una conversión de caja muy elevada que se ha visto reforzada por las entregas del portfolio de Quabit y el hecho de que no se hayan cerrado nuevas inversiones en suelo.
- **Beneficio neto: €35mn** – Los costes financieros se han duplicado (€5.7mn en 1Q22 vs €2.0mn en 1Q21) pero este efecto se ha visto compensado por una menor tasa efectiva de impuestos (19% vs 24%) que ha derivado en un crecimiento de beneficio neto mayor (+203%). En los últimos 12 meses, Neinor ha generado un beneficio neto acumulado de €133mn y un ROE del 14%.

¹ Los ingresos del negocio promotor incluyen ingresos de Legacy y de actividad de construcción.

² Los otros ingresos incluyen el contrato de Servicing de Kutxabank y Renta Garantizada.

- **Deuda neta ajustada: €256mn** – La fuerte generación de caja en los últimos 6 meses ha provocado una mejora de la posición de deuda neta en un 51%. A cierre de 1Q22, la posición total de caja en balance se ha situado en los €378mn y el ratio de LTV ha bajado hasta el 15% (-5pp vs Diciembre 2021). En abril, S&P ha reconocido el desapalancamiento de Neinor después de la fusión con Quabit y ha mejorado la calificación crediticia de su bono verde a BB-.

Negocio promotor: Controlando la velocidad de ventas a través de una subida de precios del 6%.

- **Entregas:** A lo largo de 1Q22 Neinor ha entregado 866# viviendas con el siguiente desglose geográfico: Norte (11%); Centro (39%); Andalucía Oriental (35%); Andalucía Occidental (1%); Cataluña (9%); Levante (4%). Del total de entregas trimestrales un 24% pertenecían al portfolio de Quabit.
- **Actividad comercial:** El mercado residencial español continúa evidenciando fuertes fundamentales gracias a la creciente demanda de vivienda mientras la nueva oferta permanece limitada tanto para el segmento de venta como de alquiler. El entorno inflacionista actual debería limitar todavía más la producción de vivienda de obra nueva debido a que el mercado español está altamente fragmentado y los pequeños promotores deberían enfrentarse a crecientes dificultades para financiarse. En 1Q22, Neinor ha registrado 501# ventas brutas al que corresponde un valor de €155mn (PMV: €310k/#). Debido a nuestro libro de ventas y con el objetivo de controlar las curvas de ventas, Neinor ha acelerado la subida de precios de sus promociones hasta un ritmo del 6% anualizado. A pesar de la subida de precios, las tasas de absorción neta se mantienen en línea con los últimos trimestres en el rango del 6-7%, demostrando la resiliencia del producto de Neinor, que está ubicado en las 6 regiones de España con mejores fundamentales económicos y de vivienda, enfocado en primera residencia y en el segmento medio-alto de la demanda.
- **Libro de pre-ventas:** Neinor ha cerrado el primer trimestre del año con 2,552# viviendas en su libro de pre-ventas, con un valor de €678mn. Por región, y como porcentaje del total, el libro de pre-ventas tiene el siguiente desglose: Norte (15%), Centro (46%), Andalucía Oriental (10%), Andalucía Occidental (12%); Cataluña (2%) y Levante (16%). Del total, el 69% de las pre-ventas están registradas como contratos privados, mientras que el restante está en reservas. A cierre de 1Q22 Neinor tenía una cobertura del 88% de los objetivos de entrega del 2022 y de un 44% para el año 2023.
- **Banco de suelo:** A cierre del 1Q22, Neinor tiene un banco de suelo de c16,000# lo que representa más de 6 años de entregas a velocidad crucero. Además, Neinor tiene más de 9,000# activas en diferentes fases de desarrollo que le dan una excelente visibilidad de resultados financieros a corto y medio plazo. Con un apalancamiento conservador del 15% LTV y una posición de caja de casi €400mn en su balance, Neinor seguirá apostando por su estrategia de inversión altamente disciplinada, buscando transacciones selectivas y con estructuras de pago eficientes en capital, además de otras transacciones más oportunistas.

Negocio alquiler: Acelerando lanzamientos y con creciente visibilidad en la plataforma de alquiler

- **Actividad comercial:** En el 1Q22, la ocupación del portfolio de Sardes se ha estabilizado en un 94%, muy cerca de los niveles considerados de plena ocupación del 95%. A lo largo de 2022 esperamos una baja rotación en el portfolio de Sardes, puesto que solo está previsto que se renueven un 4% de los contratos. En Hacienda Homes, la primera entrega BTR de Neinor, la ocupación ha llegado también al 94% tan solo 5 meses después de su entrega. Este desempeño demuestra que hay una alta demanda de nuevos activos en alquiler y que estos tienen claras ventajas competitivas vs activos tradicionales, debido a sus servicios, óptimo tamaño, zonas comunes y eficiencia energética.

- **Plataforma de alquiler:** En lo que va del año, Neinor ha acelerado de forma significativa los lanzamientos y, a principios de mayo, tiene ya 3,197# en diferentes fases de desarrollo, de las cuales 542# están en rentabilidad, 1,324# en obra y 1,331# lanzadas. El GRI estabilizado de este portfolio debería generar €36mn de GRI, un GAV potencial de €800mn, lo que sitúa a Neinor en línea para cumplir sus objetivos a medio plazo de 4,600#, GRI de €48mn y un GAV potencial de +€1bn.
- **Proyecto HMB:** La fase I del proyecto está actualmente en marcha con 4 promociones lanzadas y un total de 361#. Esto representa un 8% del total del proyecto, que contempla 4,500#

Borja García- Egotxeaga CEO de Neinor Homes asegura que: *“Después de haber llegado a la velocidad crucero en el negocio promotor el año pasado, e integrado exitosamente Quabit, Neinor es la única plataforma residencial española con una oferta de servicios integral cubriendo toda la cadena de valor del sector. Este posicionamiento diferencial nos otorga una capacidad de respuesta y resiliencia singular ante la situación actual y nos ha permitido no retrasar lanzamientos o inicios de obra. De hecho, pensamos que la situación de escasez de vivienda se verá agravada por la coyuntura actual y se reflejará en mayores subidas de precios lo que nos permite proteger márgenes”.*

Jordi Argemí, CEO adjunto y director general financiero del Grupo subraya que: *estamos orgullosos de los resultados financieros publicados en los últimos 12 meses que sitúan a Neinor como líder del sector promotor español después de haber entregado c3,500# viviendas y generado casi €200mn de EBITDA. Además, a pesar del entorno actual, nos complace reiterar los objetivos para el año 2022 y señalar el rápido desapalancamiento de la compañía tras la fusión con Quabit – con un LTV del 15% tenemos una posición de deuda conservadora que ha sido recientemente reconocida por S&P al mejorar el rating de nuestro bono verde a BB-“.*

Sobre Neinor Homes

Neinor Homes es la plataforma residencial líder en España, con un banco de suelo para desarrollar c16.800# viviendas, y un GAV a diciembre del 2021 de €1.9bn. Este banco de suelo está situado en las regiones más dinámicas y con los mejores fundamentales económicos de España: Madrid, Andalucía Occidental y Oriental, Levante, País Vasco y Cataluña. Neinor es la única plataforma con una oferta de 360º, cubriendo toda la cadena de valor del negocio promotor y de alquiler. Además, complementa su actividad con una división de servicios que cuenta con amplios conocimientos en gestión urbanística, Servicing, promoción delegada y construcción. En el año 2021, Neinor fue reconocida por el segundo año consecutivo como la promotora más sostenible del mundo por Sustainability, siendo la primera compañía de un total de 284.

Para más información:

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

José Cravo / jose.cravo@neinorhomes.com

Javier Beldarrain / javier.beldarrain@neinorhomes.com

Apéndice

Figura 1 - PyG

(€mn, salvo porcentajes)	1Q21	1Q22	Var. (%)
Ingresos	102.7	284.1	177%
Beneficio bruto	30.5	71.4	134%
Margen bruto (%)	29.7%	25.1%	-4.6 pp
Gastos operativos	-5.4	-14.2	163%
Gastos generales	-6.8	-7.5	10%
EBITDA Ajustado	18.3	49.6	172%
Cambio en valor razonable de act.	0.0	0.0	N.M.
EBITDA	18.3	49.6	172%
Margen (%)	17.8%	17.5%	-0.3 pp
Gastos no recurrentes	-1.7	-1.8	9%
EBITDA inc. no recur.	16.6	47.8	188%
D&A y otros	-1.1	-0.9	-19%
EBIT	15.5	46.9	203%
Resultado financiero	-2.0	-5.7	189%
EBT	13.5	41.2	205%
Impuestos	-3.2	-7.8	141%
Beneficio neto	10.2	33.4	226%
Beneficio neto atribuible	10.2	33.4	226%
Beneficio neto ajustado	11.5	34.8	203%

Figura 2 – Balance

(€mn, salvo porcentajes)	FY21	1Q22	Var. (%)
Inversiones inmobiliarias	105.6	103.3	-2%
Otros activos no corrientes	36.7	37.0	1%
Activos fiscales diferidos	98.3	97.0	-1%
Activo no corriente	240.7	237.3	-1%
Existencias	1,322.7	1,182.2	-11%
Otros activos corrientes	93.7	95.9	2%
Caja y equivalentes	309.6	377.8	22%
Activo corriente	1,726.0	1,655.9	-4%
Total activo	1,966.7	1,893.1	-4%
Patrimonio neto	944.5	974.2	3%
Deuda bancaria	44.8	41.3	-8%
Otros pasivos no corrientes	304.1	304.2	0%
Pasivo no corriente	348.9	345.4	-1%
Deuda bancaria	213.9	154.6	-28%
Acreedores	348.4	332.3	-5%
Otros pasivos Corrientes	111.0	86.7	-22%
Pasivo corriente	673.3	573.5	-15%
Total pasivo y patrimonio neto	1,966.7	1,893.1	-4%
Acciones en circulación (mn)	80.0	80.0	0%
Acciones propias (mn)	3.6	3.9	9%

Figure 3 – Flujos de caja

(€mn, salvo porcentajes)	1Q21	1Q22	Var. (%)
EBT	13.5	41.2	205%
Ajustes	3.0	5.9	101%
Flujo de caja activ. explot.	16.5	47.1	186%
Var. capital circulante	-73.6	86.4	N.M.
Var. existencias	-42.6	140.5	N.M.
Valor neto contable vendido	72.2	212.8	195%
Compras de suelo	-32.1	-12.0	-63%
Capex y otros	-82.7	-60.3	-27%
Otras var. capital circulante	-31.0	-54.1	75%
Flujo de caja operativo neto	-57.1	133.5	N.M.
Flujo de caja de inversión	-51.0	0.7	N.M.
Flujo de caja de financiación	26.7	-75.8	N.M.
Var. Capital social / premium	-37.4	-3.7	-90%
Var. financiación bancaria y otros	69.5	-62.6	N.M.
Variación financiación de suelo	0.0	-3.4	N.M.
Resultado financiero	-2.0	-5.7	191%
Resultado alquiler y otros	-3.4	-0.3	-90%
Flujo de caja neto	-81.4	58.5	N.M.

Figure 4 – Posición de deuda neta

(€mn, salvo porcentajes)	FY21	1Q22	Change (%)
Deuda Bruta	558.6	499.4	-11%
Pasivo no corriente	342.5	339.3	-1%
Financiación bancaria (l/p)	44.8	41.3	-8%
Financiación corporative	0.0	0.0	-11%
Deuda Inmobiliaria	44.8	41.2	-8%
Pasivos financieros	297.7	298.0	0%
Pasivo corriente	216.2	160.1	-26%
Préstamo promotor	157.1	103.5	-34%
Suelo	34.3	20.9	-39%
Capex	122.8	82.6	-33%
Financiación de suelo	52.1	48.9	-6%
Financiación corporativa y otros	7.0	7.8	11%
Caja y equivalentes	309.6	377.8	22%
Deuda neta	249.0	121.6	-51%
Ajustes	128.0	134.3	5%
Pago diferido del suelo	88.1	84.7	-4%
Caja no disponible	40.0	49.6	24%
Deuda neta ajustada	377.0	256.0	-32%