
Empresa

Subidas, bajadas y una posible opa: Neinor Homes cierra su primer año en bolsa con una caída del 11,6%

Neinor Homes, liderada por el empresario Juan Velayos, empezó su aventura en el parqué con un precio por acción que rozaba los 17 euros y ayer cerró la sesión a un precio por acción de 15 euros.

Custodio Pareja
29 mar 2018 - 05:00



Era finales de marzo en vísperas de Semana Santa cuando Juan Velayos y Juan Pepa hicieron sonar la campana de la Bolsa de Bilbao, dando por estrenada la aventura de Neinor Homes en el parqué. Ahora, 365 días después, la compañía puede decir que ha visto cómo el valor se disparaba, cómo la bolsa le penalizaba por fallar en sus previsiones y cómo su accionista de referencia, Lone Star, abandonaba el grupo dejando paso al fondo israelí Adar Capital, que, con un 27,8% del capital, se acerca a la obligación de lanzar una Oferta Pública de Adquisición (opa) sobre la promotora. **El resultado de estos doce meses ha sido una montaña rusa para el valor de Neinor Homes**, que ha caído un 11,6% desde su estreno en marzo del pasado año.

La compañía inmobiliaria subió un 7,2% en su estreno en bolsa marcando un primer precio de 17,65 euros por acción, frente al de 16,46 euros por título fijado para su salto al mercado. Tras el toque de la campana, la firma marcó un primer precio de 17,65 euros por título, que inmediatamente después elevó hasta 17,80 euros, revalorizando así a Neinor Homes un 8%. La empresa, constituida en 2015 por el fondo Lone Star con los activos inmobiliarios que compró a KutxaBank, protagonizó en marzo de 2017 la mayor salida a bolsa de una inmobiliaria en Europa y la primera de una promotora de viviendas en España en una década.

Neinor Homes se despidió de su primera jornada en el parqué con una subida del 3,6%, cerrando la sesión con un precio por acción de 16,98 euros. Su evolución en bolsa era tan positiva y con buenas perspectivas que el valor llamó la atención de grandes grupos: Santander Asset Management, la gestora de Santander, que es propiedad al 50% de Santander y de los fondos de capital riesgo estadounidenses Warburg Pincus y General Atlantic, **compró acciones de la compañía para algunos de los fondos de renta variable** que componen su gama de productos, eso sí, por debajo del 3%.

En abril, la promotora inmobiliaria sedujo a Morgan Stanley, que se convirtió en el segundo accionista de Neinor Homes al tomar un 6% del capital, además de Invesco, con un 2,35% del accionariado, y Goldman Sachs, con una participación de más del 5,15% del capital. Ese mismo mes, **Neinor Homes presentó sus resultados financieros correspondientes al primer trimestre, perdiendo 8,2 millones de euros** debido a sus inversiones. La bolsa no penalizó a Neinor, que entonces tenía valorada su acción en 18 euros.

Neinor Homes ha seducido en este año a grupos internacionales como Morgan Stanley, Wellington o

Bank of Montreal

Más adelante, y tras marcar su máximo histórico a finales de julio con un precio por acción de 20 euros, la compañía firmó un acuerdo con JP Morgan por importe de 150 millones de euros para anticipar su programa de compra de suelo, aprovechando las “grandes oportunidades” que se encontraban entonces en el mercado residencial español. Este movimiento fue acogido con alegría en la bolsa, que elevó el precio de la acción de Neinor Homes de los 18,7 euros de mediados de agosto a 19,6 euros.

Punto y aparte en Neinor Homes

Septiembre fue un punto y aparte en la corta historia de Neinor Homes en bolsa. Lone Star, principal accionista de la sociedad, anunció que iniciaba la venta, por el procedimiento de colocación acelerada, de 15,8 millones de acciones de Neinor Homes, representativas de casi el 30% de su capital. Hasta entonces, **Lone Star controlaba a través de sus fondos alrededor del 40% del capital de Neinor Homes.** Finalmente, el 14 de septiembre el fondo estadounidense vendió, a través de un proceso de colocación acelerada entre inversores institucionales, el 27% de Neinor Homes, a 18,5 euros por acción.

Entonces, Neinor Homes pasó a contar con nuevos novios que se disputaban parte de su capital. Primero llegó el fondo estadounidense Wellington Management Group, que tomó una participación del 8,54 % de la promotora, y más adelante el fondo británico Rye Bay, que compró un 1,1% de las acciones de la promotora cotizada a través de productos derivados. Ya en noviembre llegó al accionariado de Neinor Homes Bank of Montreal, con una participación del 3,257%, un porcentaje valorado en unos 47 millones de euros en función de los precios de mercado de la promotora inmobiliaria entonces.

El febrero negro de Neinor Homes

La promotora liderada por Velayos tuvo un arranque de año algo inestable. La cúpula de Neinor reconoció el pasado febrero que no iba a poder entregar tantas viviendas en 2018 y 2019 como inicialmente tenía previsto debido a los retrasos en la concesión de licencias por parte de las administraciones públicas. En lugar de entregar 1.378 viviendas en 2018, se entregaron 1.000, mientras que en 2019, la entrega será de 2.000 y no de 3.000 como estaba reflejado en su plan de negocio.

Este desajuste llevó a que el valor de la acción de Neinor Homes se desplomara un 14,7%, hasta 14,8 euros (venía de más de 17,3 euros por acción), y las malas previsiones de JP Morgan, Citi o Deutsche Bank no ayudaron a que la compañía volviera a brillar en bolsa en los días posteriores.

No obstante, la tendencia bajista en bolsa sirvió a Neinor para dar entrada a nuevos actores en su accionariado. Juan Pepa, el empresario que acompañó a Juan Velayos en la puesta en marcha de la promotora y en su estreno en el parqué, invirtió cerca de dos millones de euros en la compra de un paquete de 125.000 acciones de Neinor Homes.

Neinor Homes se enfrenta a otros doce meses en bolsa, en los cuales podría protagonizar una OPA

De la mano de Pepa llegaron buenas noticias para Neinor Homes. El gestor de fondos israelí Adar Capital Partners empezó a tomar posiciones en la promotora. Primero el 15 de febrero, cuando elevó su participación en la inmobiliaria hasta el 9,2%, frente al 5,2% que tenía hasta entonces, convirtiéndose así en el primer socio de la promotora.

En marzo, Adar Capital Partners se dejó de sutilezas, metió la directa y fue a por todas con Neinor Homes: el 8 de marzo compró un 3,5% adicional de la promotora, al día siguiente, el fondo se hizo con un paquete de un 3,5% más, pasando a controlar el 18,1% de la promotora.

El 13 de marzo, Adar siguió con su viacrucis para alcanzar la gloria en Neinor elevando hasta el 23,6% su participación en el capital social de Neinor Homes, ostentando un 17,2% de forma directa y el 6,43% restante para, finalmente, hacerse el pasado 27 de marzo con una nueva participación que le lleva a controlar el 27,8% de la compañía.

Ahora, Neinor Homes se enfrenta a otros doce meses en bolsa, en los que sumará competencia (Metrovacesa ya está de nuevo en bolsa y promotoras como Vía Célere

ya preparan el terreno). **Además, a la compañía de Velayos le acecha la sombra de una opa por parte de Adar**, que está a un 2,2% de controlar el 30% de la compañía.