

Inversa prime 1S22: acelera la inversión.

Jueves, 29 de septiembre de 2022

Javier Díaz – Senior Equity Analyst

Inversa Prime ha presentado sus **resultados** correspondientes a **1S22** mostrando un **buen tono de las cifras operativas y de inversión, alineando** su actividad con los **objetivos de su plan estratégico**.

La Compañía cierra **1S22** con una **inversión de 24,6 mln eur** y adicionalmente 3,8 mln eur pendientes de formalizar (adquiriendo 44 nuevos activos en 2T22) y **226 viviendas** (frente a las 172 a cierre de 2021 y las 182 a cierre de 1T22). Con ello, **Inversa Prime** acelera el ritmo inversor en 2T22. Recordemos que, de acuerdo con nuestras estimaciones, tras incorporar 104 nuevos activos en 2021, estimamos que la Compañía incorpore entre 133 y 138 nuevos activos en 2022e, incrementando el ritmo inversor hasta los 60 mln eur (desde los 44 mln eur invertidos en 2021). En este sentido, el último trimestre debería registrar un buen tono inversor, tratándose estacionalmente de uno de los trimestres de mayor actividad. Por su parte, el **descuento medio** para el total de la cartera se amplía hasta el **29,1%** frente al **-28,9%** de los activos incorporados en 1T22 que situaba el de los últimos 12 meses en el **-28,7%**.

Debemos destacar igualmente el **crecimiento del valor de la cartera, duplicando el GAV** tras el esfuerzo inversor (GAV de 138,3 mln eur a 1S22 vs 67,3 mln eur a 1S21 y 104,9 mln eur a cierre de 2021) y con un **crecimiento de NAV del +10,6% vs 1S21 hasta 1,56 eur/acción a 1S22** (NAV libre de 1,75 eur/acción; +8,0% vs 1S21).

Nuevamente, consideramos que los resultados deberían ser bien acogidos en mercado, en tanto que refuerzan **tanto la apuesta por el modelo de negocio de Inversa Prime como la credibilidad de la propia Compañía**, especialmente en una etapa de crecimiento y desarrollo de negocio. Con ello, **reiteramos** nuestra recomendación de **SOBREPONDERAR con P.O. de 1,52 eur/acc.**, esperando que la Compañía avance en su segundo año de plan estratégico con la consecución de los principales objetivos: **1) incremento en el ritmo de inversión, con un objetivo de rentabilidad mínimo del 6,0% sin apalancamiento; 2) gestión activa de la cartera de inversión, manteniendo la ocupación por encima del 95%** (99,5% a cierre de 1S22) y logrando una **TIR del 18,3% en la rotación de su primer activo**, con otros 15 ya liberados y alquilados, y; **3) la consolidación de la tesis de inversión de la Compañía y mejora de la liquidez del valor (SOCIMI con mayor liquidez en BME Growth)**.

Principales cifras:

| | | Sobreponderar | | |
|--------------------------|-------|---------------|--------|--|
| (mln de euros) | 1S21 | 1S22 | Var % | |
| Ingresos totales | 0,52 | 0,98 | 88,5% | |
| Resultado de explotación | 5,13 | 7,21 | 40,5% | |
| Bº neto | 5,05 | 6,99 | 38,4% | |
| GAV | 67,32 | 138,30 | 105,4% | |
| NAV/acc. | 1,41 | 1,56 | 10,6% | |
| Deuda bruta | 15,00 | 28,42 | 89,5% | |
| LTV | 22,2% | 20,5% | -1,7% | |

DISCLAIMER

El presente informe no presta asesoramiento financiero personalizado. Ha sido elaborado con independencia de las circunstancias y objetivos financieros particulares de las personas que lo reciben. El inversor que tenga acceso al presente informe debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que éstos no han sido tomados en cuenta para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario.

El contenido del presente documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Grupo Renta 4, con la finalidad de proporcionar a sus clientes información general a la fecha de emisión del informe y está sujeto a cambios sin previo aviso. Este documento está basado en informaciones de carácter público y en fuentes que se consideran fiables, pero dichas informaciones no han sido objeto de verificación independiente por Grupo Renta 4 por lo que no se ofrece ninguna garantía, expresa o implícita en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Grupo Renta 4 no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento. Ni el presente documento ni su contenido constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni puede servir de base a ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo. Grupo Renta 4 no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida directa o indirecta que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido. El inversor tiene que tener en cuenta que la evolución pasada de los valores o instrumentos o resultados históricos de las inversiones, no garantizan la evolución o resultados futuros.

Recientemente se ha producido una reorganización en el equipo de analistas de Renta 4 Banco. Como consecuencia de ello, una parte de las sociedades emisoras sobre las que se efectúan informes se han asignado a nuevos analistas. Dado que las recomendaciones de los valores publicadas son opiniones de los analistas acerca de las perspectivas de negocio de cada uno de los emisores, la reasignación a otro miembro del equipo puede conllevar criterios diferentes a los publicados con anterioridad sobre este emisor.

El precio de los valores o instrumentos o los resultados de las inversiones pueden fluctuar en contra del interés del inversor incluso suponerle la pérdida de la inversión inicial. Las transacciones en futuros, opciones y valores o instrumentos de alta rentabilidad (high yield securities) pueden implicar grandes riesgos y no son adecuados para todos los inversores. De hecho, en ciertas inversiones, las pérdidas pueden ser superiores a la inversión inicial, siendo necesario en estos casos hacer aportaciones adicionales para cubrir la totalidad de dichas pérdidas. Por ello, con carácter previo a realizar transacciones en estos instrumentos, los inversores deben ser conscientes de su funcionamiento, de los derechos, obligaciones y riesgos que incorporan, así como los propios de los valores subyacentes de los mismos. Podría no existir mercado secundario para dichos instrumentos.

Cualquier Entidad integrante del Grupo Renta 4 o cualquiera de las IICs o FP gestionados por sus Gestoras, así como sus respectivos directores o empleados, pueden tener una posición en cualquiera de los valores o instrumentos a los que se refiere el presente documento, directa o indirectamente, o en cualesquiera otros relacionados con los mismos; pueden negociar con dichos valores o instrumentos, por cuenta propia o ajena, proporcionar servicios de asesoramiento u otros servicios al emisor de dichos valores o instrumentos, a empresas relacionadas con los mismos o a sus accionistas, directivos o empleados y pueden tener intereses o llevar a cabo cualesquiera transacciones en dichos valores o instrumentos o inversiones relacionadas con los mismos, con carácter previo o posterior a la publicación del presente informe, en la medida permitida por la ley aplicable. El Grupo Renta 4 tiene implementadas barreras de información y cuenta con un Reglamento Interno de Conducta de obligado cumplimiento para todos sus empleados y consejeros para evitar o gestionar cualquier conflicto de interés que pueda aflorar en el desarrollo de sus actividades.

Grupo Renta 4 puede mantener posiciones o actuar como creador de mercado en los instrumentos financieros de cualquiera de los emisores aquí mencionados o actuar como asegurador, agente de colocación, asesor o prestamista de dichos emisores, liquidando honorarios por estos servicios.

Los empleados de Grupo Renta 4 pueden proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito, o estrategias de inversión a los clientes que reflejen opciones contrarias a las expresadas en el presente documento.

Renta 4 Banco tiene contratos de liquidez con Clínica Baviera, Castellana Properties (asesor registrado), Millenium Hotels (asesor registrado), Gigas (asesor registrado) e Inversa Prime (asesor registrado). Asimismo, tiene un contrato de servicios bancarios, inversión y/o gestión con Grupo Ezentis, S.A., Atrys Health, Making Science, Inversa Prime y Enerside, y cobertura de Análisis en Azkoyen e Inmobiliaria del Sur, servicios por los que cobra honorarios, a la vez que presta servicios de inversión y colocación a Grupo Ecoener, S.A. y/o accionistas o consejeros, y a Opdenenergy.

Ninguna parte de este documento puede ser: (1) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio (2) redistribuida o (3) citada, sin permiso previo por escrito de Grupo Renta 4. Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

El sistema retributivo del autor/es del presente informe no está basado en el resultado de ninguna transacción específica de banca de inversiones.

Grupo Renta 4 es una entidad regulada y supervisada por la CNMV.

Renta 4 Banco. Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid

Departamento de Análisis

Tel: 91 398 48 05 Fax 91 384 85 07. e-mail: online@renta4.es

Del total de recomendaciones elaboradas por el Departamento de Análisis de Renta 4 Banco: 77% Sobreponderar, 17% Mantener y 6% Infraponderar.