

Árma 4T20: el plan según lo previsto.

Viernes, 26 de febrero de 2021

Javier Díaz – Senior equity analyst

Pablo Fernández de Mosteyrin – Equity research analyst

Árma ha publicado sus resultados correspondientes a 4T20/2020 con **cifras muy en línea** con nuestras estimaciones. **Resultados sin sorpresas**, con una **tasa de cobro de rentas en los activos en operación nuevamente en el 100%** (en línea con lo esperado y lo registrado a 9M20). La **ejecución de las obras sigue su curso**, manteniéndose los **plazos de ejecución sin variaciones** (primeras terminaciones a finales de 2021). En este aspecto recordemos que 4 de los 8 activos gestionados por la compañía continúan en fase de reforma.

La compañía comunica la **adquisición de un nuevo activo** (Madrid centro; 6.535 m2 de superficie bruta alquilable) si bien el importe no ha trascendido (estimamos entre 10-15 mln eur atendiendo a la variación de caja trimestral). A la espera de conocer mayor detalle sobre el activo, Árma anticipa que el edificio se encuentra parcialmente ocupado, con revisión de contratos de alquiler a corto plazo y en el que se espera acometer reforma integral en línea con la estrategia de la compañía. La **rentabilidad esperada** (incluyendo capex) **se estima superior al 6%** (en línea con el resto de la cartera de proyectos de Árma).

EPRA NAV creciendo (desde 10,6 eur/acc. a cierre de 2019 hasta **10,9 eur/acc. a cierre de 2020**) en el año marcado por la pandemia de Covid-19, y **una posición financiera sólida** con **caja neta de 25 mln eur** (129 mln eur de liquidez), 1,5% de coste financiero y el 95% de vencimientos de deuda a partir de 2025, conforman el resto de argumentos para que los resultados sean recogidos de forma positiva en cotización. Igualmente, **los resultados refuerzan nuestra tesis de inversión** en una SOCIMI con: **1) estrategia de generación de valor** (vía proyectos, reformas y gestión activa); **2) liquidez, solvencia y capacidad de realizar adquisiciones** aprovechando el entorno actual de incertidumbre económica; **3) cartera actual con revisión al alza de valoración**; **4) entrada en operación de los activos en reforma en un momento de reactivación económica y de la demanda** (finales de 2021-2022); **5) compromisos ESG** (80% de la cartera prevista con certificaciones LEED/BREEAM para 2023e y 100% de la cartera financiada con préstamos “verdes”); y **6) track record del equipo gestor**.

Reiteramos recomendación de **Sobreponderar** y **P.O. de 11,10 eur/acción**.

ÁRIMA

Sobreponderar

(mín de euros)	4T19	4T20	Var %	Var % R4e	2019	2020	Var %	Var % R4e
Ingresos brutos totales (GRI)	1,5	1,3	-12,9%	1,6%	4,7	5,1	8,4%	0,4%
EBITDA ajustado	-0,6	0,2	n.a.	n.a.	0,2	-0,9	n.a.	-28,9%
Margen EBITDA	-39,0%	12,3%	0,5 pp	0,3 pp	4,2%	-18,5%	-0,2 pp	7,6%
EBIT	-0,6	0,15	n.a.	n.a.	0,2	-1,0	-620,9%	-27,9%
Margen EBIT	-39,2%	11,5%	0,5 pp	0,3 pp	4,0%	-19,0%	-0,2 pp	7,5%
Beneficio neto recurrente	-0,9	-0,1	-90,4%	-83,8%	-0,6	-0,6	0,0%	-77,2%

Primeras impresiones

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.

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.

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

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

D. Javier Díaz Izquierdo; D. Pablo Fernández de Mosteyrín

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: 59% Sobreponderar, 31% Mantener y 10% Infraponderar.