

RENTA VARIABLE - ESPAÑA

Sector: Real Estate

 Precio de Cierre: EUR 6,75 (4 may 2023)
 Fecha del informe: 5 may 2023 (09:00h)

Resultados 3m 2023
 Análisis Independiente de Compañías

Resultados 3m 2023

 Opinión ⁽¹⁾: En línea

 Impacto ⁽¹⁾: Mantenemos estimaciones

David López Sánchez – david.lopez@lighthouse-ieaf.com

+34 915 904 226

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, Cevasa (CEV), es una compañía especializada en la promoción de edificios para su explotación a largo plazo en régimen de alquiler, principalmente dentro del segmento residencial en Cataluña, mayoritariamente en la ciudad de Barcelona y su región metropolitana (donde es el principal propietario inmobiliario privado).

1T23, en línea. Nada ha cambiado: un negocio patrimonialista con alta visibilidad y bajo riesgo

Market Data

Market Cap (Mn EUR y USD)	157,0	172,7
EV (Mn EUR y USD) ⁽²⁾	297,0	326,8
Número de Acciones (Mn)	23,3	
-12m (Max/Med/Min EUR)	7,45 / 7,04 / 6,50	
Vol. Medio Día (-12m Mn EUR)	n.s.	
Rotación ⁽³⁾	0,5	
Factset / Bloomberg	CEV-ES / CEV SM	
Cierre año fiscal	31-dic	

INGRESOS POR RENTAS: EUR 4,7MN (+4,7% VS 1T22)... Los precios del alquiler continúan registrando máximos históricos como resultado de la falta de oferta. Por segmentos, las rentas de la cartera residencial de CEV (c. 80% s/ GAV) se incrementaron un 4,2%, un 13,0% la comercial y un 6,8% la de oficinas. Lo que se traduce en unos ingresos por rentas del alquiler durante el 1T23 de EUR 4,7Mn (+5,1% vs 1T22; un crecimiento que se encontraría en línea con nuestra estimación de ingresos para el conjunto del año).

Estructura Accionaria (%)

Familia Vaqué-Boix	61,7
Banco Santander	24,1
Manuel Valiente	6,9
Otros	2,3
Free Float	4,9

... MANTENIENDO UN MARGEN ELEVADO (MG. EBITDA REC. > 60%). El crecimiento en el top line se traduce en un crecimiento similar en términos de EBITDA Rec., que crece un +5,1% en el 1T23 hasta alcanzar los EUR 3,2Mn. Y pese a la presión en costes, el margen EBITDA Rec. se incrementa hasta el 62,2% (+0,4p.p. vs 1T22).

Datos Financieros

Básicos (EUR Mn)	2022	2023e	2024e	2025e
Nº Acc. ajustado (Mn)	23,2	23,3	23,3	23,3
Total Ingresos	20,4	21,1	21,9	22,8
EBITDA Rec.	13,2	13,8	14,5	15,2
% Var.	-0,4	4,6	5,0	5,0
% EBITDA Rec./Ing.	64,7	65,6	66,2	66,7
% Var EBITDA sector ⁽⁴⁾	11,4	5,6	6,5	5,0
Beneficio neto	28,7	8,7	9,2	12,7
BPA (EUR)	1,24	0,37	0,40	0,55
% Var.	17,1	-69,9	6,2	38,0
BPA ord. (EUR)	0,36	0,37	0,40	0,42
% Var.	-11,0	4,1	6,2	5,7
Free Cash Flow Rec. ⁽⁵⁾	8,0	-2,0	-8,6	15,5
Pay-out (%)	16,1	53,5	50,4	36,5
DPA (EUR)	0,20	0,20	0,20	0,20
Deuda financiera neta	49,6	61,5	83,6	77,8
DN / EBITDA Rec.(x)	3,8	4,4	5,8	5,1
ROE (%)	7,7	2,2	2,4	3,2
ROCE (%) ⁽⁵⁾	5,0	2,1	2,1	2,7

MANTENEMOS ESTIMACIONES ANTE UNOS RESULTADOS EN LÍNEA: HASTA 2024E

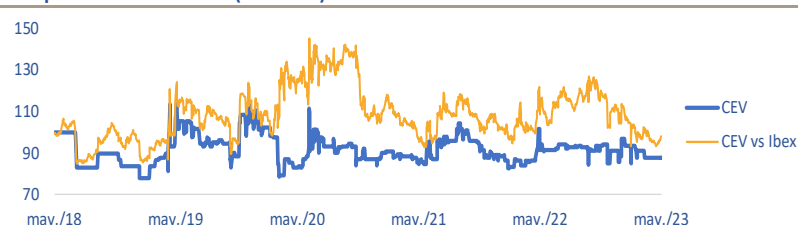
LA VISIBILIDAD ES ENORME. Dado el perfil defensivo de los activos en alquiler, la visibilidad en ingresos y márgenes para el período 2023e-2025e es enorme. Lo que nos lleva a mantener nuestras estimaciones; que básicamente contemplan una continuidad de lo visto durante los últimos 5 años (crecimiento orgánico de un dígito bajo) hasta alcanzar en 2025e niveles de Ingresos de EUR 22,8Mn y EBITDA Recurrente de EUR 15,2Mn (+3,8% TACC y +4,8% TACC 2022-2025e, respectivamente). Manteniendo un margen EBITDA Rec. de c. 65% durante todo el período estimado (en línea con lo visto -5y).

NADA HA CAMBIADO: UN NEGOCIO PATRIMONIALISTA CON ALTA VISIBILIDAD Y BAJO RIESGO.

Seguimos viendo a CEV como una inmobiliaria de bajo riesgo. Lo que debería permitirle atravesar la complicada coyuntura que atraviesa el sector con bajo riesgo de estimaciones a la baja (algo difícil de encontrar en el inmobiliario español). A la espera de que las inversiones realizadas en nuevas promociones (con capacidad de entregar c. 100 viviendas/año a partir de 2025e) y su participación en HMB (que promoverá y pondrá en explotación c. 4.500 viviendas en alquiler asequible en los próximos 5 años; principal catalizador de la compañía en el l/p) den sus frutos. CEV cotiza con un descuento de c. 60% frente al NAV; FCF yield 2025e: 10%.

Ratios y Múltiplos (x) ⁽⁶⁾

PER	5,4	18,1	17,1	12,4
PER Ordinario	18,9	18,1	17,1	16,2
P/BV	0,4	0,4	0,4	0,4
Dividend Yield (%)	3,0	3,0	3,0	3,0
EV/Ventas	14,53	14,11	13,54	13,00
EV/EBITDA Rec.	22,5	21,5	20,5	19,5
EV/EBIT	9,0	21,6	20,6	15,7
FCF Yield (%) ⁽⁵⁾	5,1	n.a.	n.a.	9,9

Comportamiento relativo (base 100)


Comportamiento en bolsa (%)	-1m	-3m	-12m	YTD	-3Y	-5Y
Absoluta	0,0	-6,3	-4,1	-1,5	5,9	-12,2
vs Ibex 35	1,5	-4,4	-9,9	-10,3	-21,9	-1,9
vs Ibex Small Cap Index	6,5	5,0	7,7	-6,6	-20,4	-12,9
vs Eurostoxx 50	0,7	-6,9	-16,7	-12,8	-30,5	-27,3
vs Índice del sector ⁽⁴⁾	-1,7	11,9	36,7	2,0	32,2	38,4

(1) La opinión sobre los resultados es sobre el EBITDA publicado respecto a nuestra estimación para el ejercicio (12m). El impacto refleja si, a raíz de los resultados, prevemos una revisión significativa (>5 - 10%, dependiendo del sector) de nuestra estimación de EBITDA (en cualquiera de los años estimados).

(2) Para detalle del cálculo ver anexo 3.

(3) Rotación es el % de la capitalización que ha sido negociado - 12m.

(4) Sector: Stoxx Europe 600 Real State.

(5) Ver Anexo 2 para Tasa fiscal teórica (ROCE) y cálculo del FCF recurrente.

(6) Múltiplos y ratios calculados con cotización a fecha de este informe.

(*) Salvo que se indique expresamente, todos los datos de este informe tienen como fuente: La Compañía, Factset y Lighthouse.

Resultados 3m 2023
Tabla 1. 1T23

EUR Mn	3m23	3m23 Real		2023e vs	
	Real	3m22	vs 3m22	2023e	2022
Total Ingresos	5,2	5,0	4,5%	21,1	3,0%
EBITDA (Recurrente)	3,2	3,1	5,1%	13,8	4,6%
<i>EBITDA Rec. / Ingresos</i>	<i>62,2%</i>	<i>61,8%</i>	<i>0,4 p.p.</i>	<i>65,6%</i>	<i>1,0 p.p.</i>
EBITDA	3,2	3,2	1,5%	13,8	-21,4%
<i>EBITDA / Ingresos</i>	<i>61,8%</i>	<i>63,6%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>	<i>65,6%</i>	<i>-20,4 p.p.</i>
EBIT	3,1	2,9	6,8%	13,7	-58,4%
BAI	2,7	2,8	-3,4%	11,4	-69,9%
BN	2,1	2,0	3,8%	8,7	-69,9%

Inputs de valoración

Inputs de valoración por DCF

	2023e	2024e	2025e	Perpetuo ⁽¹⁾			
Free Cash Flow "To the Firm"	(5,4)	(15,6)	8,4	291,3			
Market Cap	157,0	A la fecha de este informe					
Deuda financiera neta	49,6	Deuda bancaria neta de Caja (Rdos. 12m 2022)					
					Inputs favorables	Inputs desfavorables	
Coste de la deuda	5,5%	Coste de la deuda neta			5,3%	5,8%	
Tasa fiscal (T)	20,0%	T (tasa fiscal normalizada y previsible a largo plazo)			=	=	
Coste de la deuda neta	4,4%	Kd = Coste de Deuda Neta * (1-T)			4,2%	4,6%	
Risk free rate (rf)	3,3%	Rf (Yield del bono a 10y a la fecha de este informe)			=	=	
Equity risk premium	6,0%	R (estimación propia)			5,5%	6,5%	
Beta (B)	1,0	B (estimación propia)			1,0	1,1	
Coste del Equity	9,3%	Ke = Rf + (R * B)			8,8%	10,4%	
Equity / (Equity + Deuda Neta)	76,0%	E (tomando como valor del equity su Market Cap)			=	=	
Deuda Neta / (Equity + Deuda Neta)	24,0%	D			=	=	
WACC	8,1%	WACC = Kd * D + Ke * E			7,7%	9,0%	
G "Razonable"	2,0%				2,0%	1,5%	

(1) El valor perpetuo refleja el VAN del FCF a partir del último año estimado con el WACC y G del escenario base.

Inputs de valoración por múltiplos

Compañía	Ticker Factset	Mkt. Cap	PER 23e	BPA 23e-25e	EV/EBITDA 23e	EBITDA 23e-25e	EV/Vtas. 23e	Ingresos 23e-25e	EBITDA/Vtas. 23e	FCF Yield 23e	FCF 23e-25e
Merlin Properties	MRL-ES	3.678,3	13,2	6,1%	20,7	7,0%	15,8	6,5%	76,3%	2,7%	45,2%
Colonial	COL-ES	3.029,9	17,9	7,7%	31,5	7,4%	n.a.	6,4%	79,1%	9,6%	-3,0%
Lar España	LRE-ES	412,6	8,7	5,1%	15,8	6,2%	11,0	4,4%	69,9%	11,6%	4,8%
Árma	ARM-ES	226,0	18,1	n.a.	35,3	n.a.	16,5	n.a.	46,7%	n.a.	n.a.
SOCIMIs			14,4	6,3%	25,8	6,9%	14,4	5,8%	68,0%	8,0%	15,6%
CEV	CEV-ES	157,0	18,1	21,0%	21,5	17,2%	14,1	4,2%	65,6%	n.a.	85,4%

Análisis de sensibilidad (2024e)

A) Análisis de sensibilidad del EBITDA Rec. y múltiplos a variaciones en los márgenes

Escenario	EBITDA/Ingresos 24e	EBITDA 24e	EV/EBITDA 24e
Max	69,5%	15,2	19,5x
Central	66,2%	14,5	20,5x
Min	62,9%	13,8	21,5x

B) Análisis de sensibilidad del FCF Rec. y FCF Rec. - Yield frente a variaciones en el EBITDA y CAPEX/Vtas

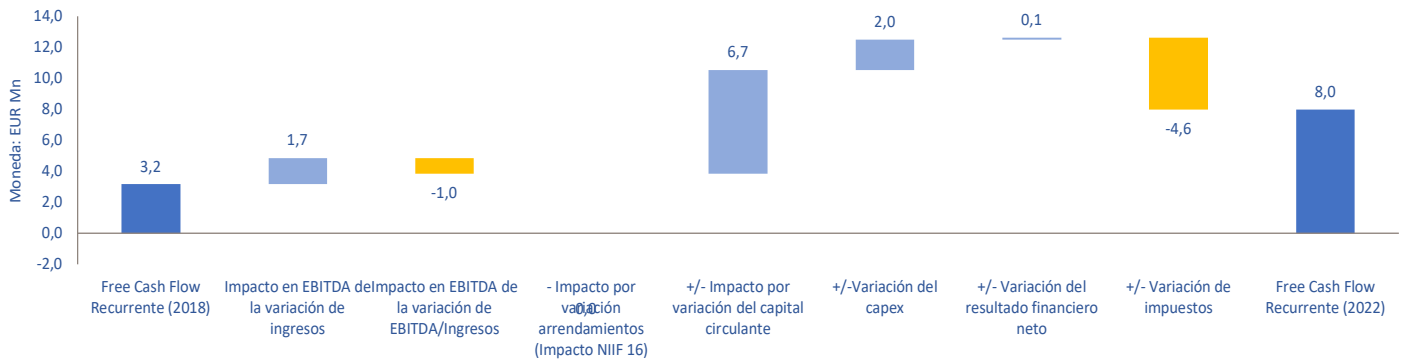
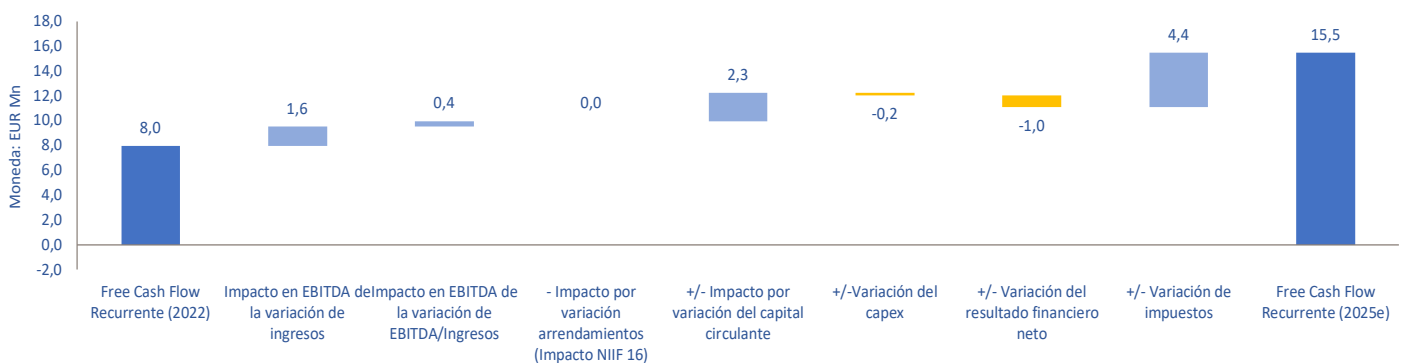
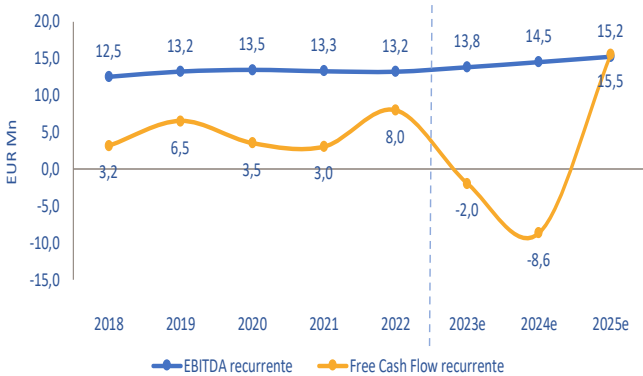
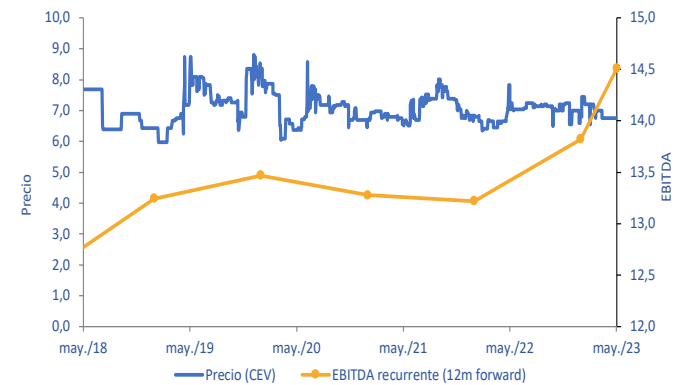
FCF Rec. EUR Mn	CAPEX/Ventas 24e		
EBITDA 24e	5,4%	6,0%	6,6%
15,2	(7,8)	(7,9)	(8,0)
14,5	(8,5)	(8,6)	(8,8)
13,8	(9,2)	(9,4)	(9,5)

Anexo 1. Proyecciones financieras

Balance (EUR Mn)	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e	2025e		
Inmovilizado inmaterial	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1		
Inmovilizado material	437,0	456,2	461,7	479,8	496,5	497,6	498,9	500,2		
Otros activos no corrientes	4,3	4,0	4,0	3,4	1,9	1,9	1,9	1,9		
Inmovilizado financiero	10,3	10,0	7,1	10,3	12,2	17,5	26,3	35,1		
Fondo de comercio y otros intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-		
Activo circulante	22,7	23,0	26,3	34,3	27,7	37,5	54,6	47,3		
Total activo	475,2	494,1	500,0	528,8	539,3	555,6	582,7	585,5		
Patrimonio neto	316,0	332,8	337,2	357,5	383,6	387,6	392,1	400,2		
Minoritarios	9,3	10,0	10,5	11,4	12,8	13,1	13,5	13,9		
Provisiones y otros pasivos a LP	79,1	83,1	83,7	85,3	89,8	89,8	89,8	89,8		
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-		
Deuda financiera neta	68,7	65,8	64,9	69,5	49,6	61,5	83,6	77,8		
Pasivo circulante	2,2	2,5	3,7	5,0	3,5	3,6	3,7	3,7		
Total pasivo	475,2	494,1	500,0	528,8	539,3	555,6	582,7	585,5		
										TACC
Cuenta de Resultados (EUR Mn)	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e	2025e	18-22	22-25e
Total Ingresos	18,0	19,0	19,1	19,4	20,4	21,1	21,9	22,8	3,2%	3,8%
<i>Cto. Total Ingresos</i>	<i>6,9%</i>	<i>5,3%</i>	<i>0,6%</i>	<i>1,9%</i>	<i>5,2%</i>	<i>3,0%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,2%</i>		
Coste de ventas	(0,7)	(0,9)	(0,8)	(1,2)	(1,7)	(1,6)	(1,6)	(1,7)		
Margen Bruto	17,3	18,1	18,2	18,2	18,8	19,5	20,3	21,1	2,0%	4,0%
<i>Margen Bruto / Ingresos</i>	<i>96,3%</i>	<i>95,3%</i>	<i>95,7%</i>	<i>93,8%</i>	<i>91,9%</i>	<i>92,6%</i>	<i>92,5%</i>	<i>92,5%</i>		
Gastos de personal	(3,2)	(3,2)	(3,1)	(3,4)	(3,8)	(3,8)	(3,9)	(4,0)		
Otros costes de explotación	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,8)	(1,8)	(1,9)	(1,9)		
EBITDA recurrente	12,5	13,2	13,5	13,3	13,2	13,8	14,5	15,2	1,3%	4,8%
<i>Cto. EBITDA recurrente</i>	<i>7,4%</i>	<i>5,7%</i>	<i>1,7%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>4,6%</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>		
<i>EBITDA rec. / Ingresos</i>	<i>69,6%</i>	<i>69,9%</i>	<i>70,7%</i>	<i>68,3%</i>	<i>64,7%</i>	<i>65,6%</i>	<i>66,2%</i>	<i>66,7%</i>		
Gastos de reestructuración y otros no rec.	(0,1)	(0,1)	(1,0)	0,4	4,4	-	-	3,8		
EBITDA	12,4	13,1	12,5	13,7	17,6	13,8	14,5	19,0	9,1%	2,6%
Depreciación y provisiones	(0,4)	(0,2)	(0,1)	0,4	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)		
Gastos capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-		
Arrendamientos (Impacto NIIF 16)	49,0	16,8	0,2	17,9	15,5	-	-	-		
EBIT	61,0	29,8	12,6	32,0	33,1	13,7	14,4	18,9	-14,2%	-17,0%
<i>Cto. EBIT</i>	<i>248,4%</i>	<i>-51,2%</i>	<i>-57,7%</i>	<i>154,1%</i>	<i>3,2%</i>	<i>-58,4%</i>	<i>5,0%</i>	<i>31,1%</i>		
<i>EBIT / Ingresos</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>66,1%</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>65,3%</i>	<i>65,8%</i>	<i>82,8%</i>		
Impacto fondo de comercio y otros	-	-	-	-	-	-	-	-		
Resultado financiero neto	(1,4)	(1,6)	(1,3)	(1,5)	(1,3)	(2,4)	(2,4)	(2,3)		
Resultados por puesta en equivalencia	-	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)		
Beneficio ordinario	59,6	28,2	11,3	30,5	31,7	11,4	12,1	16,6	-14,6%	-19,4%
<i>Cto. Beneficio ordinario</i>	<i>265,5%</i>	<i>-52,7%</i>	<i>-59,8%</i>	<i>169,9%</i>	<i>3,9%</i>	<i>-64,2%</i>	<i>6,2%</i>	<i>38,0%</i>		
Extraordinarios	-	-	-	-	5,9	-	-	-		
Beneficio antes de impuestos	59,6	28,2	11,3	30,5	37,7	11,4	12,1	16,6	-10,8%	-23,8%
Impuestos	(13,0)	(5,4)	(1,5)	(5,2)	(7,9)	(2,4)	(2,5)	(3,5)		
<i>Tasa fiscal efectiva</i>	<i>21,8%</i>	<i>19,1%</i>	<i>13,2%</i>	<i>16,9%</i>	<i>21,0%</i>	<i>21,0%</i>	<i>21,0%</i>	<i>21,0%</i>		
Minoritarios	(1,6)	(0,8)	(0,6)	(0,9)	(1,1)	(0,3)	(0,3)	(0,5)		
Actividades discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-	-		
Beneficio neto	45,0	22,0	9,3	24,5	28,7	8,7	9,2	12,7	-10,6%	-23,8%
<i>Cto. Beneficio neto</i>	<i>209,4%</i>	<i>-51,2%</i>	<i>-57,9%</i>	<i>164,8%</i>	<i>17,1%</i>	<i>-69,9%</i>	<i>6,2%</i>	<i>38,0%</i>		
Beneficio ordinario neto	6,8	8,5	10,0	9,3	8,3	8,7	9,2	9,7	5,0%	5,4%
<i>Cto. Beneficio ordinario neto</i>	<i>-23,6%</i>	<i>24,4%</i>	<i>17,2%</i>	<i>-6,4%</i>	<i>-11,0%</i>	<i>4,4%</i>	<i>6,2%</i>	<i>5,7%</i>		
										TACC
Cash Flow (EUR Mn)	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e	2025e	18-22	22-25e
EBITDA recurrente						13,8	14,5	15,2	1,3%	4,8%
Arrendamientos (Impacto NIIF 16)						-	-	-		
Var. capital circulante						(9,8)	(16,9)	7,4		
Cash Flow operativo recurrente						4,1	-2,4	22,6	13,7%	7,2%
CAPEX						(1,3)	(1,3)	(1,4)		
Rdo. Fin. Neto con impacto en Cash Flow						(2,4)	(2,4)	(2,3)		
Impuestos						(2,4)	(2,5)	(3,5)		
Free Cash Flow Recurrente						(2,0)	(8,6)	15,5	25,9%	24,8%
Gastos de reestructuración y otros no rec.						-	-	3,8		
- Adquisiciones / + Desinversiones						(5,3)	(8,8)	(8,8)		
Extraordinarios con impacto en Cash Flow						-	-	-		
Free Cash Flow						(7,3)	(17,5)	10,4	58,2%	-22,8%
Ampliaciones de capital						-	-	-		
Dividendos						(4,6)	(4,6)	(4,6)		
Variación de Deuda financiera neta						11,9	22,1	(5,8)		

Anexo 2. Analítica del Free Cash Flow

A) Análisis del Free Cash Flow (Eur Mn)	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e	2025e	TACC	
								19-22	22-25e
EBITDA recurrente	13,2	13,5	13,3	13,2	13,8	14,5	15,2	-0,1%	4,8%
<i>Cto. EBITDA recurrente</i>	5,7%	1,7%	-1,4%	-0,4%	4,6%	5,0%	5,0%		
<i>EBITDA rec. / Ingresos</i>	69,9%	70,7%	68,3%	64,7%	65,6%	66,2%	66,7%		
- Arrendamientos (Impacto NIIF 16)	-	-	-	-	-	-	-		
+/- Var. Capital circulante	(0,0)	(2,1)	(6,8)	5,1	(9,8)	(16,9)	7,4		
= Cash Flow operativo recurrente	13,2	11,4	6,5	18,3	4,1	(2,4)	22,6	11,5%	7,2%
<i>Cto. Cash Flow operativo recurrente</i>	20,8%	-14,1%	-42,8%	181,7%	-77,9%	-160,0%	n.a.		
<i>Cash Flow operativo recurrente / Ingresos</i>	69,9%	59,7%	33,5%	89,7%	19,3%	n.a.	99,0%		
- CAPEX	(2,2)	(4,6)	(1,5)	(1,2)	(1,3)	(1,3)	(1,4)		
- Rdo. Financiero neto con impacto en Cash Flow	(1,7)	(1,4)	(1,4)	(1,3)	(2,4)	(2,4)	(2,3)		
- Impuestos	(2,8)	(1,9)	(0,6)	(7,9)	(2,4)	(2,5)	(3,5)		
= Free Cash Flow recurrente	6,5	3,5	3,0	8,0	(2,0)	(8,6)	15,5	6,9%	24,8%
<i>Cto. Free Cash Flow recurrente</i>	105,6%	-46,1%	-13,6%	162,4%	-124,5%	-341,9%	279,3%		
<i>Free Cash Flow recurrente / Ingresos</i>	34,4%	18,4%	15,6%	38,9%	n.a.	n.a.	67,8%		
- Gastos de reestructuración y otros	-	-	-	4,4	-	-	3,8		
- Adquisiciones / + Desinversiones	0,4	1,8	(9,4)	4,0	(5,3)	(8,8)	(8,8)		
+/- Extraordinarios con impacto en Cash Flow	0,6	0,1	6,3	6,3	-	-	-		
= Free Cash Flow	7,5	5,4	(0,0)	22,6	(7,3)	(17,5)	10,4	44,5%	-22,8%
<i>Cto. Free Cash Flow</i>	107,8%	-27,5%	-100,4%	n.a.	-132,0%	-140,9%	159,7%		
<i>Free Cash Flow recurrente - Yield (s/Mkt Cap)</i>	4,2%	2,2%	1,9%	5,1%	n.a.	n.a.	9,9%		
<i>Free Cash Flow - Yield (s/Mkt Cap)</i>	4,8%	3,5%	n.a.	14,4%	n.a.	n.a.	6,6%		
B) Analítica de la variación anual del Free Cash Flow recurrente (Mn EUR)	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e	2025e		
Free Cash Flow recurrente (Año -1)	3,2	6,5	3,5	3,0	8,0	(2,0)	(8,6)		
Impacto en EBITDA de la variación de ingresos	0,7	0,1	0,3	0,7	0,4	0,6	0,6		
Impacto en EBITDA de la variación de EBITDA/Ingresos	0,1	0,1	(0,5)	(0,8)	0,2	0,1	0,1		
= Variación EBITDA recurrente	0,7	0,2	(0,2)	(0,1)	0,6	0,7	0,7		
- Impacto por variación arrendamientos (Impacto NIIF 16)	-	-	-	-	-	-	-		
+/- Impacto por variación del capital circulante	1,6	(2,1)	(4,7)	11,9	(14,9)	(7,2)	24,3		
= Variación del Cash Flow operativo recurrente	2,3	(1,9)	(4,9)	11,8	(14,3)	(6,5)	25,0		
+/- Variación del CAPEX	0,9	(2,4)	3,1	0,3	(0,1)	(0,1)	(0,1)		
+/- Variación del resultado financiero neto	(0,3)	0,3	(0,1)	0,1	(1,1)	0,0	0,1		
+/- Variación de impuestos	0,4	0,9	1,3	(7,3)	5,5	(0,1)	(1,0)		
= Variación del Free Cash Flow recurrente	3,3	(3,0)	(0,5)	4,9	(9,9)	(6,7)	24,1		
Free Cash Flow Recurrente	6,5	3,5	3,0	8,0	(2,0)	(8,6)	15,5		
C) Análisis del "FCF to the Firm" (pre servicio de la deuda) (EUR Mn)	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e	2025e	TACC	
EBIT	29,8	12,6	32,0	33,1	13,7	14,4	18,9	3,6%	-17,0%
* Tasa fiscal teórica	19,1%	13,2%	16,9%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%		
= Impuestos implícitos (pre Resultado financiero neto)	(5,7)	(1,7)	(5,4)	(6,9)	(2,9)	(3,0)	(4,0)		
EBITDA recurrente	13,2	13,5	13,3	13,2	13,8	14,5	15,2	-0,1%	4,8%
- Arrendamientos (Impacto NIIF 16)	-	-	-	-	-	-	-		
+/- Var. Capital circulante	(0,0)	(2,1)	(6,8)	5,1	(9,8)	(16,9)	7,4		
= Cash Flow operativo recurrente	13,2	11,4	6,5	18,3	4,1	(2,4)	22,6	11,5%	7,2%
- CAPEX	(2,2)	(4,6)	(1,5)	(1,2)	(1,3)	(1,3)	(1,4)		
- Impuestos implícitos (pre Resultado financiero neto)	(5,7)	(1,7)	(5,4)	(6,9)	(2,9)	(3,0)	(4,0)		
= Free Cash Flow (To the Firm) recurrente	5,3	5,2	(0,4)	10,2	(0,1)	(6,8)	17,3	24,2%	19,1%
<i>Cto. Free Cash Flow (To the Firm) Recurrente</i>	197,4%	-3,7%	-107,2%	n.a.	-100,8%	n.a.	354,7%		
<i>Free Cash Flow (To the Firm) recurrente / Ingresos</i>	28,2%	27,0%	n.a.	50,1%	n.a.	n.a.	75,6%		
- Adquisiciones / + Desinversiones	0,4	1,8	(9,4)	4,0	(5,3)	(8,8)	(8,8)		
+/- Extraordinarios con impacto en Cash Flow	0,6	0,1	6,3	6,3	-	-	-		
= Free Cash Flow "To the Firm"	6,3	7,1	(3,4)	20,6	(5,4)	(15,6)	8,4	48,0%	-25,7%
<i>Cto. Free Cash Flow (To the Firm)</i>	225,6%	11,8%	-148,4%	699,8%	-126,2%	-190,0%	154,1%		
<i>Free Cash Flow (Recurrente) To the Firm - Yield (s/ EV)</i>	1,8%	1,7%	n.a.	3,4%	n.a.	n.a.	5,8%		
<i>Free Cash Flow To the Firm - Yield (s/ EV)</i>	2,1%	2,4%	n.a.	6,9%	n.a.	n.a.	2,8%		

Análisis de la variación acumulada del Free Cash Flow Recurrente (2018 - 2022)

Análisis de la variación acumulada del Free Cash Flow Recurrente (2022 - 2025e)

Evolución del EBITDA recurrente vs Free Cash Flow recurrente

Comportamiento del precio de la acción vs EBITDA (12m forward)

Anexo 3. Detalle del cálculo del EV a fecha de este informe

	EUR Mn	Fuente
Market Cap	157,0	
+ Minoritarios	12,8	Rdos. 12m 2022
+ Provisiones y otros pasivos a LP	89,8	Rdos. 12m 2022
+ Deuda financiera neta	49,6	Rdos. 12m 2022
- Inmovilizado financiero	12,2	Rdos. 12m 2022
+/- Otros		
Enterprise Value (EV)	297,0	

Anexo 4. Comportamiento histórico (1)

Comportamiento histórico (EUR Mn)																TACC	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e	2025e	12-22	22-25e	
Total Ingresos	18,2	19,6	17,4	16,4	13,9	14,6	18,0	19,0	19,1	19,4	20,4	21,1	21,9	22,8	1,2%	3,8%	
Cto. Total ingresos	-2,3%	8,1%	-11,5%	-5,5%	-15,5%	5,2%	23,2%	5,3%	0,6%	1,9%	5,2%	3,0%	4,1%	4,2%			
EBITDA	6,8	8,0	7,3	8,5	8,6	7,9	12,4	13,1	12,5	13,7	17,6	13,8	14,5	19,0	9,9%	2,6%	
Cto. EBITDA	-17,0%	17,7%	-9,0%	16,1%	2,0%	-8,1%	56,0%	6,0%	-5,0%	9,3%	28,8%	-21,4%	5,0%	30,9%			
EBITDA/Ingresos	37,5%	40,8%	42,0%	51,5%	62,2%	54,4%	68,9%	69,3%	65,5%	70,3%	86,0%	65,6%	66,2%	83,1%			
Beneficio neto	2,5	3,0	22,6	5,6	13,0	14,5	45,0	22,0	9,3	24,5	28,7	8,7	9,2	12,7	27,7%	-23,8%	
Cto. Beneficio neto	-47,5%	21,3%	647,0%	-75,3%	134,2%	11,6%	209,4%	-51,2%	-57,9%	164,8%	17,1%	-69,9%	6,2%	38,0%			
Nº Acciones Ajustado (Mn)	23,3	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,3	23,3	23,3			
BPA (EUR)	0,11	0,13	0,97	0,24	0,56	0,63	1,94	0,95	0,40	1,06	1,24	0,37	0,40	0,55	27,7%	-23,9%	
Cto. BPA	n.a.	21,5%	n.a.	-75,3%	n.a.	11,6%	n.a.	-51,1%	-57,9%	n.a.	17,1%	-69,9%	6,2%	38,0%			
BPA ord. (EUR)	0,11	0,13	0,97	0,24	0,56	0,63	0,29	0,37	0,43	0,40	0,36	0,37	0,40	0,42	12,8%	5,3%	
Cto. BPA ord.	n.a.	21,5%	n.a.	-75,3%	n.a.	11,6%	-53,0%	24,4%	17,2%	-6,5%	-11,0%	4,1%	6,2%	5,7%			
CAPEX	(6,1)	(1,8)	(0,6)	(1,4)	(4,4)	(26,6)	(3,1)	(2,2)	(4,6)	(1,5)	(1,2)	(1,3)	(1,3)	(1,4)			
CAPEX/Vtas % ¹	33,5%	9,0%	3,2%	8,4%	31,8%	182,4%	17,4%	11,7%	24,0%	7,5%	5,7%	6,0%	6,0%	6,0%			
Free Cash Flow	(2,7)	1,5	3,8	(1,6)	(4,5)	(21,8)	3,6	7,5	5,4	(0,0)	22,6	(7,3)	(17,5)	10,4	26,3%	-22,8%	
DN/EBITDA (x) ⁽²⁾	8,0x	5,5x	7,0x	6,5x	4,9x	7,9x	5,5x	5,0x	5,2x	5,1x	2,8x	4,4x	5,8x	4,1x			
PER (x)	61,3x	48,9x	5,3x	23,8x	14,7x	6,4x	3,3x	8,8x	16,8x	6,5x	5,5x	18,1x	17,1x	12,4x			
EV/Vtas (x)	12,93x	11,05x	11,16x	12,78x	19,08x	11,82x	17,19x	18,78x	16,52x	16,41x	14,64x	14,11x	13,54x	13,00x			
EV/EBITDA (x) ⁽²⁾	34,5x	27,1x	26,6x	24,8x	30,7x	21,7x	25,0x	27,1x	25,2x	23,4x	17,0x	21,5x	20,5x	15,6x			
Comport. Absoluto	-2,5%	-3,2%	-18,8%	10,8%	44,5%	-51,7%	61,5%	29,6%	-19,7%	2,1%	0,1%	-1,5%					
Comport. Relativo vs Ibx 35	2,2%	-20,3%	-21,7%	19,4%	47,5%	-55,1%	89,9%	15,9%	-5,1%	-5,4%	6,0%	-10,3%					

Nota 1: Los múltiplos son históricos, calculados en base al precio y EV de final de cada ejercicio, salvo (en su caso) en el año en curso, en que se darían múltiplos a precios actuales. El comportamiento absoluto y relativo corresponde a cada ejercicio (1/1 a 31/12). La fuente, tanto de múltiplos históricos como de evolución de la cotización, es Factset.

Nota 2: Todos los ratios y múltiplos sobre EBITDA, se refieren al EBITDA total (no al EBITDA recurrente).

Anexo 5. Principales comparables 2023e

		SOCIMIS					
EUR Mn		Merlin Properties	Colonial	Lar España	Árima	Average	CEV
Datos Mercado	Ticker (Factset)	MRL-ES	COL-ES	LRE-ES	ARM-ES		CEV-ES
	País	Spain	Spain	Spain	Spain		Spain
	Market cap	3.678,3	3.029,9	412,6	226,0		157,0
	Enterprise value (EV)	7.450,4	9.440,4	983,7	247,1		297,0
Información financiera básica	Total Ingresos	471,2	378,9	89,3	15,0		21,1
	Cto.Total Ingresos	6,8%	2,1%	6,8%	36,4%	13,0%	3,0%
	2y TACC (2023e - 2025e)	6,5%	6,4%	4,4%	n.a.	5,8%	4,2%
	EBITDA	359,7	299,7	62,4	7,0		13,8
	Cto. EBITDA	-2,6%	8,0%	n.a.	250,0%	85,1%	-21,4%
	2y TACC (2023e - 2025e)	7,0%	7,4%	6,2%	n.a.	6,9%	17,2%
	EBITDA/Ingresos	76,3%	79,1%	69,9%	46,7%	68,0%	65,6%
	EBIT	362,2	299,7	68,5	21,0		13,7
	Cto. EBIT	-1,4%	11,6%	22,7%	-8,7%	6,1%	-58,4%
	2y TACC (2023e - 2025e)	9,2%	9,0%	3,2%	n.a.	7,1%	17,3%
	EBIT/Ingresos	76,9%	79,1%	76,7%	n.a.	77,6%	65,3%
	Beneficio Neto	283,2	181,4	47,8	19,0		8,7
	Cto. Beneficio Neto	584,9%	n.a.	-34,4%	-9,5%	180,3%	-69,9%
	2y TACC (2023e - 2025e)	5,9%	9,2%	6,5%	n.a.	7,2%	21,0%
CAPEX/Ventas	55,5%	5,2%	14,9%	100,0%	43,9%	6,0%	
Free Cash Flow	98,6	290,7	47,8	n.a.		(7,3)	
Deuda financiera Neta	4.011,1	5.082,8	565,7	77,0		61,5	
DN/EBITDA (x)	11,2	17,0	9,1	11,0	12,0	4,4	
Pay-out	72,1%	74,7%	79,5%	10,9%	59,3%	53,5%	
Múltiplos y Ratios	P/E (x)	13,2	17,9	8,7	18,1	14,4	18,1
	P/BV (x)	0,6	0,6	n.a.	n.a.	0,6	0,4
	EV/Ingresos (x)	15,8	24,9	11,0	16,5	17,1	14,1
	EV/EBITDA (x)	20,7	31,5	15,8	35,3	25,8	21,5
	EV/EBIT (x)	20,6	31,5	14,4	11,8	19,6	21,6
	ROE	4,5	3,4	n.a.	n.a.	3,9	2,2
	FCF Yield (%)	2,7	9,6	11,6	n.a.	8,0	n.a.
	DPA	0,44	0,26	0,45	0,08	0,31	0,20
Dvd Yield	5,6%	4,5%	9,2%	0,9%	5,1%	3,0%	

Nota 1: Datos financieros, Múltiplos y Ratios basados en el consenso de mercado (Factset). En el caso de la compañía analizada, estimaciones propias (Lighthouse).

Nota 2: Todos los ratios y múltiplos sobre EBITDA, se refieren al EBITDA total (no al EBITDA recurrente).

LIGHTHOUSE

Calle Basílica, 17, 1ª Planta, Oficinas
28020 Madrid
T: +34 915 904 226
institutodeanalistas.com/lighthouse

Alfredo Echevarría Otegui

Head of research

alfredo.echevarria@lighthouse-ieaf.com

David López Sánchez

Equity research

david.lopez@lighthouse-ieaf.com

Luis Esteban Arribas

Equity research

luis.esteban@lighthouse-ieaf.com

Enrique Andrés Abad

Equity research

enrique.andres@lighthouse-ieaf.com

Jesús López Gómez

ESG Analyst & Data analytics

jesus.lopez@lighthouse-ieaf.com

All Lighthouse research documents are available simultaneously on the Lighthouse website (institutodeanalistas.com/lighthouse) and via third-party aggregators such as Bloomberg, Factset, Capital IQ and Refinitiv.

INFORMACIÓN LEGAL IMPORTANTE SOBRE ESTE INFORME

LIGHTHOUSE

Lighthouse es un proyecto de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. Lighthouse es un proyecto de análisis plenamente financiado por Bolsas y Mercados Españoles S.A. Lighthouse persigue mejorar la cobertura de análisis de los "valores huérfanos" del mercado español: aquellos que carecen de una cobertura real y continuada de análisis. Los informes de Lighthouse no incluirán ni valoración ni precio objetivo. Lighthouse no persigue asesorar en materia de inversión a ninguna persona física o jurídica. Por este motivo, Lighthouse no dará ninguna recomendación personalizada de inversión de ninguno de los valores que analice.

IEAF Servicios de Análisis S.L.U. es una sociedad de nacionalidad española, cuyo objeto social es

1º) La prestación de servicios de información y análisis financiero de los valores emitidos por todo tipo de personas jurídicas que pueden cotizar o no en los mercados secundarios oficiales, y especialmente (pero no exclusivamente) de aquellos valores que no son objeto recurrente de información y análisis por los analistas financieros que intervienen en los mercados.

2º) La prestación de los servicios de publicidad y actualización de los referidos informes y análisis financieros, así como la monitorización y seguimiento de los valores objeto de información y análisis.

3º) La realización de estudios y proyectos dirigidos a proponer e implantar medidas tendentes a mejorar la información y análisis financieros de los valores que cotizan en los mercados secundarios oficiales.

IEAF Servicios de Análisis S.L.U. es una sociedad cuyo socio único es el Instituto Español de Analistas Financieros, asociación profesional sin ánimo de lucro.

DISCLAIMER

El Instituto Español de Analistas Financieros certifica que todo Analista de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. cuyo nombre figure como Autor de este informe, expresa opiniones que reflejan su opinión personal e independiente sobre la compañía analizada. Sin que estas impliquen, ni directa ni indirectamente una recomendación personalizada de la compañía analizada a efectos de constituir un asesoramiento en materia de inversión. El informe se basa en la elaboración de proyecciones financieras detalladas a partir de información pública y siguiendo la metodología de análisis fundamental tradicional (no tratándose, por tanto de un informe de análisis técnico ni cuantitativo). Para la metodología de análisis empleada en la redacción de este informe, por favor, contacte directamente con el analista, cuyos datos de contacto figuran en la portada de este informe.

El informe incluye información básica de los principales parámetros a utilizar por un inversor a la hora de realizar por sí mismo una valoración (sea por descuento de flujos o por múltiplos). Dichos parámetros son la opinión o estimación personal del analista. La persona que reciba este informe deberá aplicar su propio juicio a la hora de utilizar dichos parámetros. Y deberá considerarlos un elemento más en su proceso de decisión en materia de inversión. Esos parámetros no constituyen una recomendación personalizada de inversión.

Normas de confidencialidad y conflictos de interés

Ninguna de las siguientes normas (12) de confidencialidad y conflictos de interés son de aplicación a este informe:

1. El presente informe es un análisis no independiente al estar realizado por encargo de la compañía analizada (emisor).
2. En los últimos 12 meses, el Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., han tenido mandatos de Finanzas Corporativas o bien han gestionado o cogestionado una oferta pública de los valores del emisor, o bien recibido de dicho emisor una remuneración por los servicios de Finanzas Corporativas, que excluyen los servicios de corredor por unos honorarios anticipados.
3. El Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., espera recibir o pretende obtener en los próximos 6 meses una remuneración por los servicios de Finanzas Corporativas prestados a esta empresa, que excluyen los servicios de corredor por unos honorarios anticipados.
4. El Analista de Inversiones o un miembro del Departamento de Análisis o alguien que viva en su casa tiene una posición larga en las acciones o los derivados del emisor correspondiente.
5. El Analista de Inversiones o un miembro del Departamento de Análisis o alguien que viva en su casa tiene una posición corta en las acciones o los derivados del emisor correspondiente.
6. A la fecha de producción, el Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U. tenían una posición larga superior al 0,5% del Capital del emisor.
7. A la fecha de producción, el Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U. tenían una posición corta superior al 0,5% del Capital del emisor.
8. Al fin del mes inmediatamente anterior a la publicación de este informe, o del mes previo si el informe se publica en los diez días siguientes al final del mes, la compañía analizada (el emisor) o cualquiera de sus filiales, poseían el 5% o más de cualquier clase de valores de renta variable del Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U.
9. Un alto directivo o ejecutivo del Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., o bien un miembro de sus departamentos es directivo, ejecutivo, asesor o miembro del Consejo de Administración del emisor y/o una de sus subsidiarias.
10. El Instituto Español de Analistas Financieros o su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., actúa en calidad de corredor del Emisor por los honorarios anticipados correspondientes.
11. El contenido de este informe que incluye el análisis financiero, proyecciones financieras, valoración, opinión y conclusiones del analista ha sido revisado por el emisor antes de su publicación.
12. El emisor ha realizado cambios en el contenido del informe antes de su distribución.

Los Analistas de Inversiones que han elaborado el presente Análisis de Inversiones son empleados de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. Dichos analistas han recibido (o recibirán) una remuneración en función de los beneficios generales de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. Para obtener una copia del Código de Conducta de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. (para la Gestión de Conflictos de Interés en el departamento de Análisis), contacte por correo electrónico con secretaria@institutodeanalistas.com o consulte el contenido de este Código en www.ieaf.es.

IEAF Servicios de Análisis está remunerado por Bolsas y Mercados Españoles, S.A. para la redacción de este informe. Este informe debe considerarse solo un elemento más en la toma de decisiones de inversión.

Un informe emitido por IEAF Servicios de Análisis S.L.U.

Todos los derechos reservados. Queda prohibido su uso o distribución no autorizados. Este documento ha sido elaborado y distribuido, según lo establecido en la MiFID II, por IEAF Servicios de Análisis S.L.U. Su actividad empresarial está regulada por la CNMV. La información y las opiniones expresadas en este documento no constituyen ni pretenden constituir una oferta o la solicitud de una oferta para la compra o la venta de los valores referidos (es decir, los valores mencionados en el presente y los warrants, opciones, derechos o intereses relacionados con estos). La información y las opiniones contenidas en este documento están basadas en informaciones de carácter público y en fuentes consideradas fiables por IEAF Servicios de Análisis S.L.U., pero no se ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad. Todos los comentarios y las estimaciones facilitadas reflejan únicamente la

opinión de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. y no ofrecen ninguna garantía implícita o explícita. Todas las opiniones expresadas están sujetas a cambio sin previo aviso. En el presente documento no se tienen en cuenta los objetivos de inversión concretos, el estado financiero, la actitud frente al riesgo ni otras cuestiones específicas de la persona que reciba este documento, de modo que ésta deberá aplicar su juicio al respecto. Ni el Instituto Español de Analistas Financieros ni su filial, IEAF Servicios de Análisis S.L.U., asumen responsabilidad alguna por las pérdidas directas o indirectas derivadas del uso de los análisis publicados, salvo en caso de conducta negligente por parte de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. La información contenida en este informe se aprueba para su distribución a clientes profesionales, contrapartes elegibles y asesores profesionales, no a clientes particulares o minoristas. Se prohíbe su reproducción, distribución o publicación para cualquier fin sin la autorización por escrito de IEAF Servicios de Análisis S.L.U. El Instituto Español de Analistas Financieros y/o su filial IEAF Servicios de Análisis S.L.U., sus empleados y directivos, pueden tener una posición (larga o corta) en una inversión sabiendo que ese emisor será objeto de análisis y que ese análisis se distribuirá a inversores institucionales. Cualquier información adicional sobre el contenido de este informe se remitirá previa solicitud. IEAF Servicios de Análisis tiene como objetivo la publicación de (al menos) un informe o nota trimestral de actualización de la compañía analizada.

Estados Unidos. IEAF Servicios de Análisis S.L.U. no está inscrito en Estados Unidos y, por lo tanto, no está sujeto a la normativa de dicho país sobre la elaboración de análisis y la independencia de los analistas. Este informe se distribuirá únicamente a los principales inversores institucionales de EE.UU., con arreglo a la exención de inscripción estipulada por la Normativa 15a-6 de la Ley del Mercados de Valores de Estados Unidos de 1934, en su versión enmendada (la "Exchange Act") y en las interpretaciones de ésta realizadas por la Comisión de Valores de EE.UU. ("SEC").

Principales inversores institucionales de EE.UU. Este informe se distribuirá a los "Principales inversores institucionales de EE.UU." según la definición de la Normativa 15a-6 de la Comisión del Mercado de Valores de Estados Unidos y de la Ley del Mercado de Valores de EE.UU. de 1934.

Histórico de notas e informes

Fecha Informe	Recomendación	Precio (EUR)	P. Objetivo (EUR)	Plazo validez	Motivo informe	Analista
05-May-2023	n.a.	6,75	n.a.	n.a.	Resultados 3m 2023	David López Sánchez
04-Abr-2023	n.a.	6,75	n.a.	n.a.	Visita a compañía	David López Sánchez
24-Feb-2023	n.a.	7,00	n.a.	n.a.	Resultados 12m 2022	David López Sánchez
14-Nov-2022	n.a.	7,25	n.a.	n.a.	Inicio de cobertura	David López Sánchez

