

Presentación corporativa



Nota importante.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ESTE INFORME NO ESTÁ AUDITADA

PSN Gestión Socimi, S.A. es una sociedad cuya principal actividad es la gestión de inmuebles destinados al alquiler, así como la inversión en el mercado inmobiliario de oficinas y locales comerciales.

La compañía es una sociedad anónima española acogida al régimen especial Socimi (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil español (MAB).

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, PSN Gestión Socimi S.A. no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información está sujeta a cambios sin previo aviso. PSN Gestión Socimi S.A. no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Del mismo modo, se advierte de que esta presentación puede contener previsiones relativas a la evolución del negocio y resultados de la sociedad. Si bien estas previsiones responden a nuestra opinión y nuestras expectativas futuras, diferentes factores pueden causar que los resultados reales difieran significativamente de dichas expectativas. Entre otros factores se incluyen, sin carácter limitativo, i) tendencias generales del mercado, macroeconómicas, políticas y nuevas regulaciones, ii) variaciones en los mercados, tipos de cambios y en los tipos de interés, en otros riesgos de mercado y operativos, iii) presiones de la competencia, iv) alteración de la situación financiera, capacidad crediticia o solvencia de deudores, contrapartes, etc.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso.

El presente documento no constituye, bajo ningún concepto, una oferta de compra, venta, recomendación de inversión, ni suscripción o negociación de valores u otros instrumentos.

Cualquier decisión de compra-venta o inversión debería aprobarse teniendo en cuenta la totalidad de la información pública disponible y no fundamentarse, exclusivamente, en el presente documento.

El inversor que acceda al presente documento deberá tener en cuenta que los valores o instrumentos a los que se refiere pueden no ser adecuados a sus objetivos de inversión o a su posición financiera.

PSN Gestión Socimi S.A. no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.



Información general

Previsión Sanitaria Nacional Gestión Socimi, S.A. es la primera sociedad cotizada de inversión en el mercado inmobiliario promovida por una aseguradora española para la gestión de inmuebles destinados al alquiler, así como la inversión en el mercado inmobiliario de oficinas y locales comerciales.

La Sociedad, de carácter patrimonialista, tiene como objetivo principal generar beneficios a sus accionistas a través de una profesionalización en la gestión de activos inmobiliarios destinados al alquiler que se encuentran ubicados entre España y Portugal.

Su cartera está integrada por los activos que adquiere la Sociedad a raíz de la aportación no dineraria realizada por PSN MUTUA y AMIC Seguros Generales S.A., ambas compañías pertenecientes al Grupo PSN así como otros adquiridos por la Sociedad tras la incorporación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

Principales indicadores de la Sociedad

La sociedad gestiona más de 18.500 metros cuadrados construidos, correspondientes a inmuebles ubicados en más de una treintena de edificios de 25 ciudades de España y Portugal. Se trata de inmuebles en rentabilidad gracias a contratos de alquiler con arrendatarios de contrastada solvencia.



GAV: 57,5 millones de €
(según estándar RICS, valoración de BakerTilly)



NAV: 46,8 millones de € (NAV = GAV – deuda financiera)



0% rehabilitación



>18.500 metros cuadrados



147 accionistas



18% deuda financiera (sobre GAV)



1,2 millones de euros de ingresos en 2018

Cifras a 30 de junio de 2019

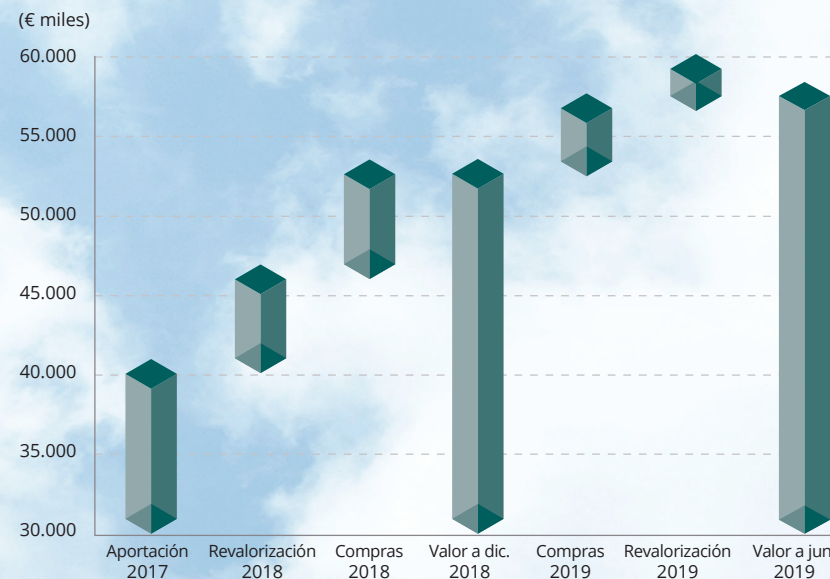
Creación de valor

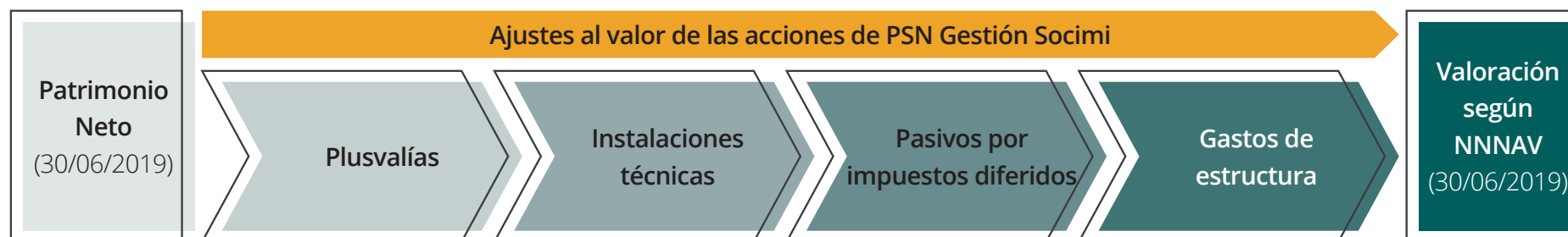
- En los dos años de vida de PSN Gestión Socimi se han producido operaciones de compra por importe de 10,7 millones de euros, en parte con financiación ajena.
- La gestión por parte de PSN de la Socimi durante este tiempo ha generado una revalorización de todos los activos de casi 10 millones de euros, lo que supone aproximadamente un 25% del valor inicial.
- El valor aportado global (compras + revalorización), supone 17 millones adicionales desde el inicio, es decir, un 42,5%.

Evolución del valor de los activos GAV según RICS

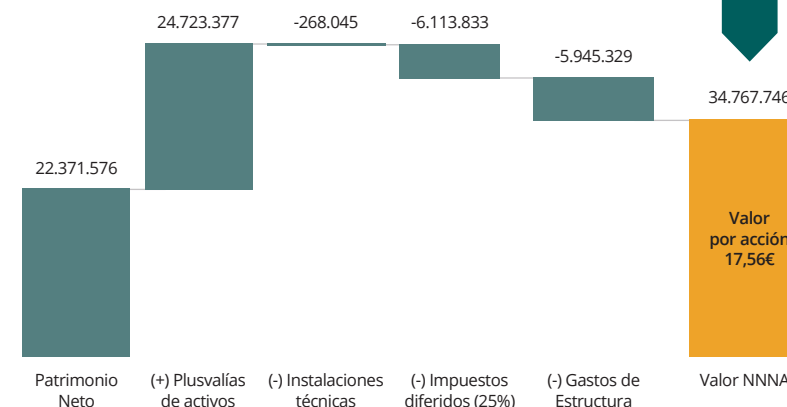


Evolución detallada del valor de los activos GAV según RICS





	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto	22.371.576	22.371.576	22.371.576
(+) Plusvalías de activos	21.848.252	24.723.377	27.598.502
(-) Instalaciones Técnicas	- 268.045	- 268.045	- 268.045
(-) Impuestos Diferidos (25%)	- 5.395.052	- 6.113.833	- 6.832.614
(-) Gastos de Estructura	- 6.777.497	- 5.945.329	- 5.297.614
Valor NNNAV	31.779.234	34.767.746	37.571.805
Número de acciones	1.979.469	1.979.469	1.979.469
NNNAV por acción	16,05	17,56	18,98



La compañía se ha sometido a la **valoración de un tercero independiente (BakerTilly)** que ha analizado, según normas legales y estandarizadas, cual habría de ser el valor de la acción en función de unos escenarios definidos en los que se han estresado, principalmente, los parámetros de plusvalías de activos y gastos de estructura. El resultado de este análisis proporciona **un valor de 17,56€ por acción**, lo que supone un potencial del 41% con respecto al precio de mercado.



Cartera de inmuebles

Previsión Sanitaria Nacional Gestión Socimi, S.A. cuenta con una cartera de inmuebles agrupada en cinco tipologías distintas. De un lado, con dos hoteles ubicados en las mejores zonas de Madrid y Salamanca. De otro, dispone de varios inmuebles que operan como clínicas dentales, una escuela infantil del Grupo PSN, ubicada en La Coruña, y un importante número de locales y oficinas, en algunos casos pertenecientes a la red comercial de PSN.

OFICINAS PSN

GAV	Superficie	€/m ²	% Ocupación	€/m ² mes
13.564.622,70	3.534,27	3.838	100%	7,92

ESCUELAS INFANTILES

GAV	Superficie	€/m ²	% Ocupación	€/m ² mes
1.172.460	238,62	4.913	100%	13,65

CLÍNICAS DENTALES

GAV	Superficie	€/m ²	% Ocupación	€/m ² mes
3.074.934	1.202,12	2.557	100%	10,69

Datos a 30 de junio de 2019

GAV: Gross Asset Value, valor bruto de los inmuebles de la compañía, tasación RICS · Superficie: Metros cuadrados
€/m²: valoración por metro cuadrado · % Ocupación: en metros cuadrados · €/m² mes: renta mensual de alquiler

RESTO DE OFICINAS

GAV	Superficie	€/m ²	% Ocupación	€/m ² mes
28.166.126,54	8.942,97	3.149	32%	5,73

La Sociedad mantiene superficie disponible para alquiler en edificios situados en zonas exclusivas de la capital. El alquiler de esta superficie permitirá dotar a la Sociedad de ingresos adicionales que mejorarán significativamente los datos actuales de beneficio y dividendo.

HOTELES

GAV	Superficie	€/m ²	% Ocupación	€/m ² mes
10.329.288,98	4.941,00	2.090	100%	11,51



Datos a 30 de junio de 2019

GAV: Gross Asset Value, valor bruto de los inmuebles de la compañía, tasación RICS · Superficie: Metros cuadrados
€/m²: valoración por metro cuadrado · % Ocupación: en metros cuadrados · €/m² mes: renta mensual de alquiler

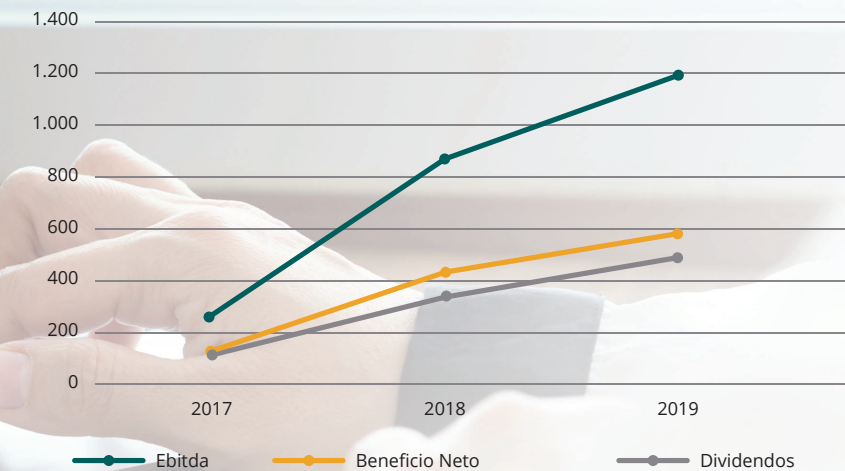


Resultados financieros

Los beneficios de PSN Gestión Socimi se han multiplicado por más de dos desde el año 2018 y respecto de la previsión de cierre de 2019, con un impacto positivo tanto en el beneficio neto ajustado como en dividendos, que está previsto alcancen los 500 mil euros aproximadamente.

Principales indicadores de ingresos

(€ miles)

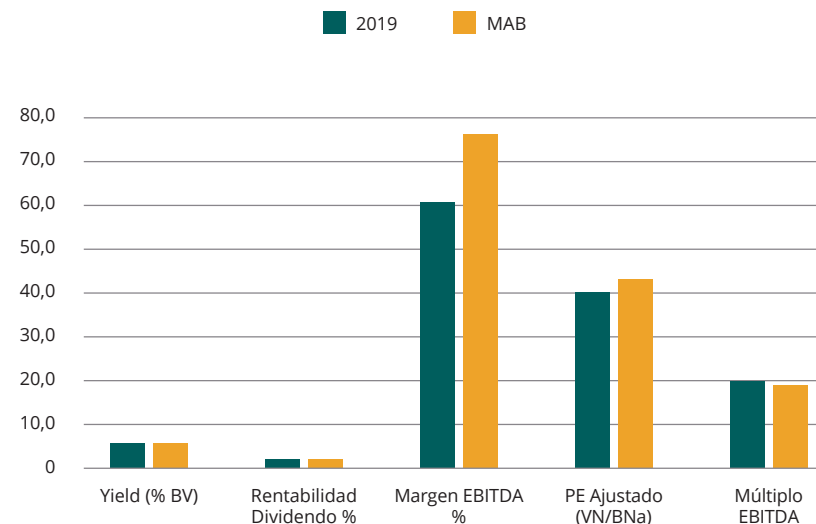


	2017	2018	2019
Ebitda	264	846	1.190
Beneficio Neto	127	426	595
Dividendos	110	341	492

(€ miles)

Principales ratios y comparativa con MAB

- El **Yield** de la Socimi es el ratio entre los ingresos por rentas y el valor contable neto de las inversiones inmobiliarias. La rentabilidad esperada para 2019 se situará en el 5,7%, al igual que el promedio de socimis del MAB (Mercado Alternativo Bursátil).
- La rentabilidad por dividendo es el ratio entre los dividendos pagados y el valor de mercado (capitalización bursátil) de la Socimi. Para 2019 esperamos situarnos en línea con el resto de socimis del MAB, en el 1,9%.
- El margen Ebitda es el porcentaje de ingresos por rentas que pasa a beneficio. En este caso, estamos mejorando significativamente las cifras de 2018 y aproximándonos a la media del MAB.
- El PE (*price earning*) ajustado es el PE calculado con el beneficio neto ajustado, en línea con el MAB e incluso ligeramente mejor.
- El Múltiplo Ebitda es el número de veces que el Ebitda está incluido en el valor de mercado, también en línea con el MAB.



	2018	2019	MAB
Yield (% BV)	5,6	5,7	5,8
Rentabilidad Dividendo %	1,3	1,9	2
Margen EBITDA %	53	60	76
PE Ajustado (VN/BNa)	62 x	41 x	43 x
Múltiplo EBITDA	30 x	21 x	19 x

Datos MAB segmento socimis.

Datos extraídos del informe Anatomía del mercado socimi publicado por Analistas Financieros Internacionales a enero de 2019.

BV= Book Value, valor contable

VN= Valor neto

BNa = Beneficio Neto Ajustado

Datos a 30 de junio de 2019



SEGUROS • AHORRO E INVERSIÓN • PENSIONES

Génova, 26. 28004 Madrid · 911 843 890 · informacion@grupopsn.es · psnsocimi.es

Sigue a Grupo PSN en      

Este folleto tiene carácter informativo. Su contenido quedará supeditado a las condiciones generales y particulares del seguro.

SOCIMI MP1 1908/1