

## El denominador común de las socimis: compran oficinas, tienen capital extranjero y apuestan por Madrid

original

A Euro Cervantes, Trajano Iberia, Zaragoza Properties y Vitruvio Real Estate les unen más lazos que su condición de socimis y un nombre difícil de recordar. Y es que las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria que están presentes en la bolsa parecen seguir el mismo patrón en lo que a estrategia se refiere.

Según un informe que ha realizado la firma Armabex, asesor registrado del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la mayoría de estos vehículos **comparte estructura accionarial, la ubicación de sus activos e incluso el tipo de inmuebles que forman su cartera.**

“La radiografía del sector muestra que, a día de hoy, la socimi estándar que cotiza en el MAB pertenece a accionistas no residentes; cuenta con entre 5 y 20 activos en cartera; invierte principalmente en oficinas y **viviendas para alquilar en Madrid** y Barcelona, las principales ubicaciones de los inmuebles que adquieren; y cuenta con unos niveles de deuda muy controlados”, explica **Antonio Fernández**, presidente de la firma de asesoría.

Actualmente el MAB cuenta con 25 vehículos de inversión inmobiliaria, la mayoría de los cuales se ha estrenado en esta plataforma durante 2016. En lo que llevamos de año, **se han vestido de largo 14 sociedades**, un 75% más que el año pasado. Entre todas ellas suman un **valor de mercado superior a 3.230 millones** de euros (en línea con la capitalización de gigantes como Mediaset), tienen unos **activos valorados en unos 7.600 millones** y comparten varias características.

Una de ellas es la **proliferación de los accionistas extranjeros**. De acuerdo con los datos de Armabex, el 56% de las sociedades depende del capital no residente. Suelen ser **inversores internacionales, profesionales y especializados**, que tienen amplios conocimientos sobre gestión y el sector inmobiliario y que usan sociedades establecidas en Luxemburgo. Como país miembro de la Unión Europea, este país ofrece muchas facilidades y complementariedad con los requisitos que exige el regulador español para realizar inversiones en socimis de una forma eficiente.

Tipo de accionistas/ Número de accionistas	Nº de SOCIMI	%	Valoración activos	%
No residente	14	56%	5.341 M€	70,40%
Familiar	3	12%	269 M€	3,55%
2-5 accionistas	1	4%	22 M€	0,29%
6-10 accionistas	1	4%	1.604 M€	21,14%
11-20 accionistas	1	4%	24 M€	0,32%
21-50 accionistas	1	4%	41	0,54%
51-100 accionistas	2	8%	140	1,85%
Públicas	2	8%	145	1,91%
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>		<b>7.586M€</b>	

*\*Elaboración propia a partir de Documentos Informativos de Incorporación al Mercado (DIIM)*

Fuente: Armabex

Dentro del MAB encontramos hasta 14 vehículos de estas características, que aglutinan unos activos valorados en más de 5.300 millones de euros, lo que representa el 70% del valor total. Entre ellas están Euro Cervantes, en manos del Gobierno de Singapur, o ISC Fresh Water Investment, cuyo responsable último es **Mosiés El-Mann Arazi**, un famoso promotor mexicano.

“Los inversores internacionales son los que mejor conocen este tipo vehículos de inversión inmobiliaria. Los denominados REIT llevan funcionando desde principios de los años sesenta de manera ordinaria en el mundo anglosajón y Europa”, añade Fernández.

Como se observa en la tabla, el tipo de socimi doméstica más común es el que tiene una **estructura familiar** (representan el 12%), como **Doalca**, controlada por los nietos de Gregorio Marañón.

El segundo punto común es la **apuesta clara por la capital de España**. “El 32% de las socimis cuentan en sus carteras con **inmuebles situados en Barcelona** y el 68% en Madrid. Además, ambas ciudades concentran cerca del 60% del valor de mercado total de los activos inmobiliarios, cuyo importe asciende a 4.519 millones de euros. Este peso tan elevado se debe principalmente a que los inversores no residentes suelen apostar por las grandes ciudades, en las que la rotación y el acceso a operaciones de gran tamaño son más fáciles de gestionar”, recalca el estudio.

Localización geográfica	Nº SOCIMI	Valoración activos	%
Madrid	17	3.727 M€	49,1%
Barcelona	8	792 M€	10,4%
Otras provincias	14	2.460 M€	32,4%
Sin activos inmobiliarios (cash & otros activos)	2	607 M€	8,0%
<b>TOTAL</b>		<b>7.586 M€</b>	

*\*Elaboración propia a partir de Documentos informativos de incorporación al mercado (DIIM)*

Fuente: Armabex

El tercer denominador común es el **tipo de activo más frecuente** en la cartera de estos vehículos, que sin duda son las **oficinas**. Con un 32,68 % de la inversión total, las oficinas han sido desde el principio los activos inmobiliarios preferidos para integrar los portfolios, seguidas por las viviendas, que representan el 18,95%, los locales (16,55%) y los centros comerciales (16,42%). Los menos habituales son los activos hoteleros y los suelos, que representan en conjunto un escaso 7%.

Tipología de inmuebles	Número de SOCIMI con:	Valoración de mercados de los activos (M€)	%
Vivienda	10	1.438 M€	18,95%
Terrenos	4	168 M€	2,21%
Locales	10	1.256 M€	16,55%
Hoteles	3	360 M€	4,74%
Naves	0	0 M€	0,00%
Centros Comerciales	5	1.246 M€	16,42%
Oficinas	10	2.479 M€	32,68%
Varios	1	30 M€	0,40%
Cash/SOCIMI	2	607 M€	8,00%
		<b>7.583 M€</b>	

*\*Elaboración propia a partir de Documentos informativos de incorporación al mercado (DIIM)*

Fuente: Armabex

En lo que se refiere al número de activos en cartera, lo más común es que esté **formada por entre 5 y 20 activos inmobiliarios** (hay 11 ejemplos), aunque otras cuatro socimis solo se han constituido con un activo en cartera y otras cuatro tienen más de 200.

## cambios en el futuro

Según Armabex, en los próximos años veremos algunos cambios. Se espera, por ejemplo, un **auge los activos hoteleros y suelos para promover viviendas** en las carteras de estos vehículos.

Además, “en los próximos años asistiremos a un **importante repunte de vehículos familiares**. En España existen muchos e importantes patrimonios inmobiliarios familiares muy consolidados. Tanto por motivos fiscales como por la transparencia y la accesibilidad que ofrecen, son vehículos adecuados para encauzar intereses muy específicos de las empresas familiares”, recalca Fernández, que sospecha que este tipo de vehículos lleguen al mercado con muy pocos activos en su portfolio.

Por otro lado, y a pesar de que en la actualidad Madrid lidera la inversión en inmuebles destinados al alquiler, “las diferencias con Barcelona deberían reducirse a medio plazo. Una vez disminuya la incertidumbre política y económica y comiencen a aflorar socimi de carácter familiar, la tendencia podría cambiar. Sin duda, **la Ciudad Condal tiene un alto potencial para captar inversión inmobiliaria** con vistas al alquiler a través de estos vehículos”, añade el primer espada de Armabex.

De momento, se espera que el año que viene **debuten en bolsa más de 30 socimis** y alguna de ellas incluso podría estrenarse en el mercado continuo, donde estarían con tres de los pesos pesados del sector: Lar, Axiare e Hispania.

Estas tres socimis, junto con el gigante inmobiliario Merlin Properties (que acaba de fusionarse con Metrovacesa y ya es la inmobiliaria más grande de España) y las 25 que ya cotizan en el MAB “han contribuido a la reestructuración del sector inmobiliario de alquiler, a ganar transparencia y a establecer unos límites claros para evitar nuevas burbujas inmobiliarias”.