

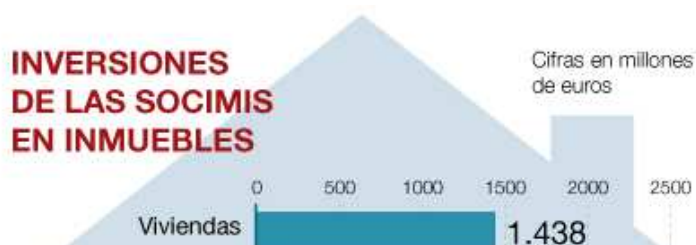
La nueva ola de inmobiliarias cuenta con activos de más de 8.000 millones

Max Jiménez Botías • original



Edificio de Can Manel, adquirido por Quonia.

Se trata de un signo más de la recuperación del mercado inmobiliario español. Las **socimis** -sociedad de inversión inmobiliaria cotizada-, creadas para dinamizar el **mercado del alquiler en el país**, se encuentran ya en un segundo estadio de desarrollo. **Primero fueron las grandes -cotizadas en el mercado continuo-, como Merlin o Hispania. Pero la nueva ola es ya una realidad. Mas de 30 de estas empresas cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con una capitalización que supera los 4.045 millones de euros, y unos activos gestionados por valor de 7.583 millones de euros hasta diciembre del 2016, justo cuando el mercado contaba con 25 cotizadas. "En estos momentos, esa cifra supera los 8.000 millones", explica Antonio Fernández, presidente de Armabex, sociedad asesora del mercado que llevado a cabo la colocación de varias de esas socimis en bolsa.**





El auge de la nueva hornada de sociedades inmobiliarias no es poca cosa. Representa ya **más del 50% de la capitalización** de las empresas --descontadas las sicavs-- que cotizan en ese mercado. Pero más allá de su influencia en los mercados financieros, tienen una clara presencia en el mercado inmobiliario español. Firmas como **Quonia**, vehículo gestionado externamente por Rusiton XXI, una gestora especializada en la inversión inmobiliaria con experiencia financiera, ha llevado a cabo la compra del inmueble del número 60 de paseo Joan de Borbó, ubicado en la Barceloneta, una de las zonas más turísticas de la capital catalana, por 7 millones de euros. El inmueble consta de tres locales comerciales en la planta baja, ocupados por el histórico restaurante Can Manel, que ha cerrado sus puertas. El local pasará a estar ocupado por el grupo Degus.

La socimi que cotiza en el mercado alternativo bursátil (MAB) pertenece a accionistas no residentes --El 65% del capital pertenece a accionistas extranjeros--; cuenta con entre 5 y 20 activos en cartera; invierte principalmente en oficinas y viviendas para alquiler; sus gestores eligen Madrid y Barcelona como principales ubicaciones de los inmuebles que adquieren; y cuenta con unos niveles de deuda muy controlados. La media normalizada se sitúa por debajo del 40% del valor de mercado de los activos inmobiliarios que la integran.

Esta radiografía tipo también resalta el reducido número de activos con los que cuentan la mayoría de estas firmas en sus balances: cuatro de ellas tienen solo un activo, por lo que cabe entender que su presencia en el mercado responde a criterios fiscales.

Trajano Iberia es una socimi gestionada u promovida por la división de Real Estate del Deutsche Bank. Es una de las pocas del MAB que se ha incorporado a ese mercado para dar opciones a los pequeños inversores de participar en el mercado inmobiliario. Cuenta con activos diversos, como una planta industrial en Zaragoza, un centro comercial en Portugal o un edificio de oficinas en Bilbao. Cuenta con una capitalización de 147 millones de euros y ha captado fondos de 95 millones en el mercado con el objetivo de seguir invirtiendo.

En realidad, los nombres de las 30 sociedades cotizadas son **prácticamente desconocidos** para el gran público. Pero su intervención en el mercado inmobiliario español resulta más próxima al ciudadano de lo que se puede pensar. El proceso en el que se encuentran es parecido al que siguieron las grandes socimis que cotizan en la bolsa española. Merlin (4.800 millones de capitalización) es ahora la mayor empresa inmobiliaria española. Hispania (1.300 millones de capitalización) es conocida por su especialización en el sector hotelero en el que se ha hecho con una parte de los activos del Grupo Barceló, además de por la presencia de George Soros en su accionariado.

En estos momentos, la socimi del mercado alternativo con una mayor capitalización es **GMP Property**. Es un grupo patrimonialista que invierte en oficinas en Madrid y cuenta con una cartera de activos en oficinas que alcanza los 360.000 metros cuadrados. Al margen ese esta firma, el resto de socimis de la 'Segunda División' inmobiliaria apenas alcanzan los 200 millones de capitalización. En parte, se debe a que se trata de un fenómeno incipiente, pero también está relacionado con el tratamiento fiscal que tiene

esas sociedades. "Una parte de estas firmas cotizan en el mercado por el tratamiento fiscal tiene y no porque busque captar capital y dar liquidez al valor", ha comentado Jesús Muela, subdirector de GVC Gaesco Beka, firma que actúa como asesor registrado del mercado. "Es verdad que las sociedades tienen un tratamiento favorable, pero están obligadas a repartir el 80% de los beneficios, y estos declaran a un tipo del 23%", ha comentado Fernández, quien agrega, que el sistema permite un mayor control fiscal de las sociedades por parte de Hacienda, "y se evitan trapicheos".

PARA LOS PARTICULARES

En todo caso, el fenómeno es imparable: según Armabex, durante este año se espera que el número de empresa cotizadas se duplique. Algunas con un volumen de capitalización considerable, como **GGC (General de Galerías Comerciales)**, que cuenta que diferentes centros en Madrid. Otras, como **Domo**, una gestora de cooperativas de viviendas, se ha concentrado en la compra de suelo para llevar a cabo proyectos residenciales para el alquiler. Ya ha cerrado una primera ampliación de capital. "Los pequeños inversores podrán tomar parte en esos proyectos, con lo que se abre una nueva etapa para la socimis", ha comentado Fernández.