

## Las socimis del MAB ya controlan 15.000 millones en propiedades

Alfonso Simón Ruiz • original

### Las inversiones de las socimis del Mercado Alternativo Bursátil

En millones de euros

		Valor de los activos	Capitalización
1.	Testa Residencial	2.275,00	1.865,0
2.	General de Galerías Comerciales	2.035,79	2.782,0
3.	Uro Property Holdings	1.893,00	207,0
4.	GMP	1.724,84	1.080,5
5.	Zambal Spain	650,00	667,9
6.	Albirana	539,20	168,0
7.	Zaragoza Properties	467,15	128,5
8.	ISC Fresh Water Investment	374,00	155,9
9.	Castellana Properties	308,10	214,0
10.	Fidere	304,30	144,1
11.	Trajano Iberia	302,00	147,9
12.	Asturias Retail	260,93	168,0
13.	Meridia	260,20	85,6
14.	P3 Spain Logistic Parks	237,00	29,4
15.	Torbel	218,00	92,6

[pulsa en la foto](#)

Belén Trincado / Cinco Días

La lluvia de socimis en el **Mercado Alternativo Bursátil** (MAB) no cesa. La última de estas inmobiliarias en debutar en **Bolsa** a principios de agosto fue Mistral. Unos días antes lo había hecho **Testa Residencial**, que se convierte en la mayor de las **59 de estas empresas por tipo de activos**. En total, suman **propiedades por 14.768 millones** de euros en inmuebles y una capitalización por valor de 10.195 millones.

Antes del parón estival del pasado año, **40 de estas sociedades cotizaban en el MAB con propiedades por 11.500 millones** y una valoración bursátil de 7.035 millones. 12 meses después la lista se ha ampliado con otras 19 compañías que suman casi 3.500 millones más en inmuebles, lo que significa **casi un 30% adicional**.

Gran parte del mayor valor de los inmuebles proviene de la incorporación de **Testa**, que cuenta con **2.275 millones de euros en viviendas destinadas al alquiler**. Se convierte así en la principal de estas compañías. Sus propietarios son Santander, BBVA, Merlin y Acciona, que sacaron la socimi al MAB después de abortar en primavera el intento de llevarla al mercado continuo ante la incertidumbre en las Bolsas, ya que los socios pretendían llevar a cabo una OPV (oferta pública de venta) de gran tamaño, que podría haber llegado a los 1.000 millones para desprenderse en el mercado de hasta el 50% del capital.

Debido a la obligación que tienen este tipo de inmobiliarias de cotizar en Bolsa en los dos años siguientes a su constitución como socimi, finalmente los socios de Testa decidieron llevarla en el MAB, para dar el salto al continuo en un futuro.

Las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimis) surgieron a partir de un reglamento de Hacienda en 2013 y han sido un enorme éxito. Solo en el MAB cotizan 59 empresas, a las que hay que sumar **Merlin y Colonial en el Ibex y Hispania y Lar España** en el continuo, que entre las

cuatro disponen de **27.336 millones en propiedades en sus carteras**. Si se suman los activos de las del MAB, en conjunto disponen de una cifra de 42.104 millones.

La cifra de 14.768 millones recoge el valor de las carteras de estas sociedades cuando se incorporaron al MAB, ya que muchas de ellas no actualizan el valor de sus carteras ni realizan operaciones. Su cotización refleja habitualmente el valor de sus activos descontando la deuda de la compañía.

Las socimis cuentan con la **ventaja fiscal** de no cotizar por el impuesto de sociedades, a cambio de contar con algunos requisitos como repartir **al menos el 80% del dividendo anual** (que sí tributa) y cotizar en Bolsa. Su actividad es el alquiler de sus propiedades (oficinas, centros y locales comerciales, hoteles, viviendas, naves industriales...).

En estos últimos cuatro años, ya que comenzaron a tocar la campana fundamentalmente a partir de 2014, han sido capaces de levantar una gran cantidad de fondos para realizar inversiones, en gran parte de socios internacionales, sobre todo las de mayor tamaño.

En el MAB, sin embargo, un buen número de estos propietarios de inmuebles cotizan simplemente obligadas por su constitución en socimi para obtener las ventajas fiscales, con escasa participación de accionistas minoritarios y casi nulos movimientos en Bolsa. **Hasta julio, según publicó Cinco Días, todas las del MAB habían negociado acciones por importe de 33,8 millones de euros**, una cuantía que equivale a las operaciones de compraventa de un total de siete grandes valores del Ibex 35 en un único día.

Precisamente una de las que están en manos en la práctica totalidad de un solo dueño es la segunda mayor, detrás de Testa, llamada **General de Galerías Comerciales (GGC)**, propiedad del empresario **Tomás Olivo** y con 2.035 millones en activos. Por tamaño, le siguen **Uro Properties** (con una gran cartera de oficinas bancarias de Santander) y **GMP**, una compañía de la familia Montoro Alemán y del fondo soberano de **Singapur GIC**, que dispone de 1.893 millones fundamentalmente en edificios de oficinas prime.

Los expertos esperan que el sector viva un periodo de concentración en estas sociedades y que incluyan también a las cotizadas en el MAB. Ya este año se ha producido la compra por parte de **Axiare por Colonial** y la de **Hispania por el fondo Blackstone**.

Entre las mayores que han saltado en los últimos meses al MAB se encuentra Castellana Properties, de la empresa sudafricana Vukile Property Fund, que saltó al mercado con inmuebles por 308 millones y que se espera que sea una de las más activas en compras. Además se estrenó **Témpore**, la socimi de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (**Sareb**), **con viviendas en alquiler por valor de 175 millones y que tiene la intención de crecer rápido en los próximos meses**.

Destaca también el toque de campana de **P3 Spain Logistics Parks**, socimi en crecimiento dedicada a las naves logísticas y que tiene al fondo de Singapur GIC como dueño. Por su parte, el fondo **Blackstone sacó al MAB la socimi Torbel**, propietaria de más de 2.000 viviendas adquiridas en una cartera a Sabadell. Este fondo ya contaba anteriormente con **Albirana y Fidere** cotizadas en este mercado.

En la lista de estrenos también se encuentran AP67, Barcino, Domo, Elai, Elix, Excem, Galil, Mistral, PSN Gestión, Quid Pro Quo Alquiler Seguro, Serrano 61 (el centro comercial ABC Serrano), Student Properties, Tander, Única-Real Estate y Veracruz.

**Activos.** A finales del pasado año, la firma Armabex, asesor registrado del MAB, avanzó un estudio sobre las 44 socimis que entonces cotizaban en ese mercado. El 21,9% del valor de sus activos correspondían a viviendas destinadas al alquiler (2.674 millones), por delante de oficinas (20,4%) y centros comerciales (14,2%). Tras la incorporación de Testa, con 2.275 millones en activos, el peso de las viviendas aún será mayor. Destaca este alto número de pisos, a diferencia de las grandes socimis, que están más enfocadas a oficinas, hoteles y centros comerciales.

a oficinas, hoteles y centros comerciales.

**Ubicación.** Respecto al lugar donde se encuentran los inmuebles, el 46,5% de la inversión ha sido destinada a Madrid, frente al 11,2% en Barcelona.

**Accionistas.** El 55% del valor correspondían a siete de estas sociedades controladas por inversores extranjeros.

# Las socimis del MAB crecen el 30%, hasta los 15.000 millones en propiedades

/ En un año debutan una veintena y ya cotizan 59 en el mercado alternativo / Testa encabeza un ranking en el que solo cuatro superan los mil millones en activos —[P8-9. Editorial P6](#)

## El crecimiento del sector inmobiliario

# Las socimis del MAB ya controlan 15.000 millones en propiedades

**En un año debutan en Bolsa casi una veintena de estas inmobiliarias**

**Testa, tras su reciente estreno, se convierte en la mayor por activos**

ALFONSO SIMÓN  
MADRID

La lluvia de socimis en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) no cesa. La última de estas inmobiliarias en debutar en Bolsa a principios de agosto fue Mistral. Unos días antes lo había hecho Testa Residencial, que se convierte en la mayor de las 59 de estas empresas por tipo de activos. En total, suman propiedades por 14.768 millones de euros en inmuebles y una capitalización por valor de 10.195 millones.

Antes del parón estival del pasado año, 40 de estas sociedades cotizaban en el MAB con propiedades por 11.500 millones y una valoración bursátil de 7.035 millones. 12 meses después la lista se ha ampliado con otras 19 compañías que suman casi 3.500 millones más en inmuebles, lo que significa casi un 30% adicional.

Gran parte del mayor valor de los inmuebles proviene de la incorporación de Testa, que cuenta con 2.275 millones de euros en viviendas destinadas al alquiler. Se convierte así en la principal de estas compañías. Sus propietarios son Santander, BBVA, Merlin y Acciona, que sacaron la socimi al MAB después de

abortar en primavera el intento de llevarla al mercado continuo ante la incertidumbre en las Bolsas, ya que los socios pretendían llevar a cabo una OPV (oferta pública de venta) de gran tamaño, que podría haber llegado a los 1.000 millones para desprenderse en el mercado de hasta el 50% del capital.

Debido a la obligación que tienen este tipo de inmobiliarias de cotizar en Bolsa en los dos años siguientes a su constitución como socimi, finalmente los socios de Testa decidieron llevarla en el MAB, para dar el salto al continuo en un futuro.

Las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimis) surgieron a partir de un reglamento de Hacienda en 2013 y han sido un enorme éxito. Solo en el MAB cotizan 59 empresas, a las que hay que sumar Merlin y Colonial en el Ibex y Hispania y Lar España en el continuo, que entre las cuatro disponen de 27.336 millones en propiedades en sus carteras. Si se suman los activos de las del MAB, en conjunto disponen de una cifra de 42.104 millones.

La cifra de 14.768 millones recoge el valor de las carteras de estas socieda-



Centro comercial ABC Serrano, de la socimi Serrano 61.

## 30%

Es el incremento en el valor de los activos de las 59 socimis que cotizan en el MAB, fundamentalmente gracias a la incorporación de 19 de estas sociedades en los últimos 12 meses.

### Viviendas, oficinas y centros comerciales

- **Activos.** A finales del pasado año, la firma Armabex, asesor registrado del MAB, avanzó un estudio sobre las 44 socimis que entonces cotizaban en ese mercado. El 21,9% del valor de sus activos correspondían a viviendas destinadas al alquiler (2.674 millones), por delante de oficinas (20,4%) y centros comerciales (14,2%). Tras la incorporación de Testa, con 2.275 millones en activos, el peso de las viviendas aún será mayor. Destaca este alto número de pisos, a diferencia de las grandes socimis, que están más enfocadas a oficinas, hoteles y centros comerciales.
- **Ubicación.** Respecto al lugar donde se encuentran los inmuebles, el 46,5% de la inversión ha sido destinada a Madrid, frente al 11,2% en Barcelona.
- **Accionistas.** El 55% del valor correspondían a siete de estas sociedades controladas por inversores extranjeros.

des cuando se incorporaron al MAB, ya que muchas de ellas no actualizan el valor de sus carteras ni realizan operaciones. Su cotización refleja habitualmente el valor de sus activos descontando la deuda de la compañía.

Las socimis cuentan con la ventaja fiscal de no cotizar por el impuesto de sociedades, a cambio de contar con algunos requisitos como repartir al menos el 80% del dividendo anual (que sí tributa) y cotizar en Bolsa. Su actividad es el alquiler de sus propiedades (oficinas, centros y locales comerciales, hoteles, viviendas, naves industriales...).

En estos últimos cuatro años, ya que comenzaron a tocar la campana fundamentalmente a partir de 2014, han sido capaces de levantar una gran cantidad de fondos para realizar inversiones, en gran parte de socios internacionales, sobre todo las de mayor tamaño.

En el MAB, sin embargo, un buen número de estos propietarios de inmuebles cotizan simplemente obligadas por su constitución en socimi para obtener las ventajas fiscales, con escasa participación de accionistas minoritarios y casi nulos movimientos

## Colau abre la vía para expropiar solares

La alcaldesa de Barcelona, Ada Colau, firmó ayer un decreto para crear un registro municipal de solares vacíos, por el cual el ayuntamiento podrá expropiar aquellos que no construyan ni hagan actuaciones

durante dos años, algo que podría empezar a hacerse en 2020. Ahora deberá aprobarse la modificación del Plan General Metropolitano para extender el derecho de tanteo y retracto a la ciudad, lo que podría ocurrir a final de año. Después empezarían a contar los dos años de los solares vacíos.



Ada Colau, alcaldesa de Barcelona.