

ENTREVISTA

ANTONIO
FERNÁNDEZ

“EL FACTOR
ALCALDESA ES
IMBATIBLE PARA
ESPANTAR A LOS
INVERSORES”

EL PRESIDENTE DE ARMABEX, EL GRAN COLOCADOR DE SOCIMIS EN EL MAB, NO ES MUY OPTIMISTA CON EL EFECTO 'BREXIT': “AQUÍ NO VENDRÁ NADIE PORQUE NO TODO CONSISTE EN DAR VENTAJAS FISCALES. ¿DÓNDE TE METES EN MADRID O BARCELONA?”

POR FRANCISCO OLEO

Las socimis, las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria, que es como llamamos aquí a los *reits* de toda la vida, están de moda en España. Y más que lo van a estar, como apunta el presidente de Armabex, que cifra su enorme potencial económico en el 19% del PIB. Antonio Fernández lleva 30 años trabajando en el sector financiero. Ha pasado por bancos de inversión como Merrill Lynch o UBS, y también ha trabajado en alguna que otra firma de capital riesgo, siempre metido en medio de alguna operación empresarial, aunque sus últimos años como ejecutivo del sector anduvo muy cercano a algunas de las grandes inmobiliarias de entonces. Un año y medio antes de la caída de Lehman fundó junto a varios socios Armabex, una firma de asesoría registrada, especializada en tutelar a todas aquellas sociedades de pequeña y mediana capitalización que quieran salir al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), aunque desde el principio se ha especializado en socimis.



PREGUNTA. ¿Qué ventaja tiene para un inversor particular comprar acciones de una socimi frente a la compra de un piso?

RESPUESTA. La primera es obvia, ya que tienes la posibilidad de invertir una cantidad muy inferior en el sector inmobiliario que si compras un inmueble. Además tu dinero está más diversificado y puedes acceder a segmentos de mercado a los que por sí solo antes no podías: centros comerciales, hoteles, logística... Si eres accionista de una socimi recibes dividendos que tributan entre un 19% y un 23%, un porcentaje que va decreciendo y que es exactamente igual a si compras acciones de Telefónica o Repsol, o si inviertes en renta fija. También tienes garantías especiales, porque las socimis están obligadas por ley a repartir al menos el 80% de los rendimientos

anuales del alquiler. Pero es importante ser consciente de que la liquidez del MAB no es la del Mercado Continuo ni mucho menos la del Ibex. Si entras, lo ideal es quedarse ahí seis o siete años. Se pueden obtener rentabilidades anuales de entre un 2,5% y un 5%, sin incluir las plusvalías generadas con la venta del inmueble cuando se lleve a cabo. Esa ganancia acaba reflejándose en el precio de la acción, con la ventaja fiscal que supone.

P. Aunque hay grupos familiares y particulares, los principales inversores son fondos extranjeros. ¿Qué les preocupa de España?

R. Su interés es grande porque los precios son muy atractivos, la estabilidad política ahora es la adecuada y la jurídica es igual que la que

hay en cualquier otro país desarrollado gracias a la existencia de *reits* o las socimis.

Pero el gran problema de España hoy es otro. El responsable de un gran fondo extranjero presente aquí me decía hace poco que se sentía incapaz de explicar a sus jefes, que están a 3.000 kilómetros de distancia, cómo era posible que una alcaldesa

podiese parar y cambiar un proyecto ya firmado y aprobado después de meses de negociación. Este tipo de cosas está echando abajo muchísimas inversiones internacionales en Madrid o Barcelona. El factor alcaldesa es imbatible para espantar a los inversores, porque no se lo explican. El mundo es muy grande y estos gigantes no tienen ninguna necesidad de invertir aquí, se van y no vuelven. Este tipo de políticos nos quieren mezclar a todos y lo que no entienden es que a los financieros, a los inversores, no nos gustan las ensaladas.

SUS PODERES

GUARDIÁN ENTRE EL CENTENO. ARMABEX ES UN ASESOR REGISTRADO, SUPERVISADO POR LA CNMV, BME Y HACIENDA. ESPECIALIZADO EN TULELAR A SOCIMIS QUE SALGAN AL MAB. OPERACIONES. HA COLOCADO SEIS EN EL MAB Y ESPERAN OTRAS 14. TIENE PROYECTOS CON GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, DOMO O BLUEBAY.

