

IV Análisis ArmanexT sobre evolución de las SOCIMI constituidas en España¹

Las 22 SOCIMI que se han incorporado a cotizar al MAB y Euronext cuentan con activos valorados en 2.800 M€

- *El 48,4% de las 91 SOCIMI¹ analizadas cuenta con inversores no residentes. Estos se mantienen como principales inversores y acumulan activos valorados en 10.000 M€. Oficinas y centros comerciales representan el 47,7% de sus inversiones, mientras que la vivienda supone un 27,7%*
- *41 SOCIMI¹ dedican 4.294 M€ a invertir en oficinas, 36 SOCIMI invierten 5.541 M€ en viviendas y 30 SOCIMI dedican 2.128 M€ a locales*
- *Madrid y Barcelona continúan siendo las regiones preferidas para las SOCIMI. 69 SOCIMI¹ cuentan con inmuebles en Madrid valorados en 9.300 M€, mientras que 30 SOCIMI tienen presencia en Barcelona con inmuebles valorados en 2.696 M€*
- *Desde 2013 se han incorporado a cotizar 91 SOCIMI¹ con una valoración de activos de 20.377 M€. Entre 2018 y 2019 ha habido 4 SOCIMI excluidas de cotización en el MAB, y 1 que ha dejado de ser SOCIMI y ha pasado a cotizar en el Segmento de Empresas en Expansión. Actualmente cotizan 86 sociedades con activos inmobiliarios valorados en 19.942 M€*
- *ArmanexT, primer listing sponsor autorizado en España por Euronext, ha realizado los procesos de incorporación de las 7 SOCIMI que cotizan en el mercado de valores paneuropeo*

Madrid, 12 de diciembre de 2019.- [ArmanexT](#) ha presentado hoy el **IV Análisis de evolución de las SOCIMI¹** constituidas en España que cotizan en sistemas multilaterales de negociación (**MAB y Euronext**). Según dicho informe, del 1 de enero al 30 de noviembre de 2019 se incorporaron a cotizar un total de **22 SOCIMI** (17 al MAB y 5 a Euronext). El valor de sus activos en el momento de la incorporación al mercado ha ascendido a **2.805 M€**. El estudio traslada que se mantiene el interés por la constitución de este tipo de sociedades (en 2018 se incorporaron 20 SOCIMI a MAB y 2 a Euronext) y que crece el interés por el sistema multilateral de negociación europeo que cuenta actualmente con 7 SOCIMI: 2 se incorporaron en 2018, y 5 en 2019.

¹ Análisis de las 91 SOCIMI constituidas en España e incorporadas al MAB y a Euronext desde 2013 hasta el 30/11/2019. Los datos de valoración de los activos corresponden al momento de incorporación al MAB/Euronext.

La “SOCIMI media” que presenta el estudio, cuenta en su cartera con entre 6 y 20 inmuebles valorados en 223,9 M€ y está constituida en un 50% por accionistas no residentes, mientras que un 19,5% de la inversión proviene de grupos familiares, y un 30,8% procede de otro tipo de accionistas. La ubicación preferida es Madrid en un 45,9% de los casos, siendo la vivienda y las oficinas los inmuebles más comunes en su cartera.

El número de SOCIMI que han dejado de cotizar en el Segmento SOCIMI del MAB entre 2018 y 2019 asciende a 5, con activos valorados en 435 M€. Por lo tanto, el número total de SOCIMI que cotizan actualmente en un sistema multilateral de negociación (MAB y Euronext) asciende a 86 y el valor de sus activos alcanza los 19.942 M€.

“El crecimiento de Euronext se debe fundamentalmente a que grupos familiares y no residentes valoran de manera muy positiva que el artículo 4 de la Ley de SOCIMI les permita cotizar en cualquier mercado de la Unión Europea, ya que consideran que es el que mejor se adapta a sus expectativas de crecimiento. No obstante, el MAB ha continuado con unos niveles de crecimiento similares a los del año anterior”, afirma Antonio Fernández, presidente de Armanext y primer listing sponsor autorizado en España para la incorporación de pymes y SOCIMI a Euronext. “Determinados criterios en el proceso de incorporación a cotizar, más accesibles para las SOCIMIS, así como la visibilidad que ofrece Euronext, son algunas de las características que hacen especialmente atractivo para este tipo de sociedades”, concluye. Armanext es el listing sponsor que ha realizado los procesos de incorporación de las 7 SOCIMI que cotizan en Euronext.

Respecto a las expectativas de crecimiento del número de SOCIMI en 2020, *“es previsible que el número de sociedades que se incorporen a ambos sistemas multilaterales de negociación sea similar al del 2019, pero con un importante incremento del número de SOCIMI que acudan a Euronext”, explica Antonio Fernández.*

En 2019 12 SOCIMI han incorporado oficinas a sus activos, mientras que solo 6 han incluido viviendas

Oficinas y viviendas continúan siendo los inmuebles más frecuentes en las SOCIMI. Del total de SOCIMI¹ analizadas, 41 cuentan con oficinas (4.294 M€ en activos), mientras que 36 disponen de vivienda (5.541 M€ en activos). Los locales están presentes en 30 SOCIMI (2.128 M€ en activos), los centros comerciales en 20 (3.206 M€ en activos), los terrenos (695 M€ en activos) y hoteles (1.489 M€ en activos) están presentes en 13 y las naves (1.075 M€ en activos) en 9.

Respecto a la evolución de oficinas y viviendas en este último año, los datos del estudio trasladan que las primeras han incrementado su presencia en 2019, ya que 12 cuentan con este tipo de activos, 3 más que en 2018. La valoración de sus inmuebles ha pasado de 748 M€ en 2018 a 664 M€ en 2019, un 11% menos. En cuanto a la vivienda, solo 6 SOCIMI incorporadas en 2019 cuentan con estos inmuebles, 5 menos que en 2018. El valor de sus activos ha disminuido pasando de 1.953M€ en 2018 a 742 M€ en 2019, un 62% menos.

Oficinas y centros comerciales continúan centrando el interés de los inversores no residentes

La tipología de inversores no ha variado respecto a años anteriores. Los no residentes están presentes en 44 de las 91 SOCIMI¹ analizadas (10.195 M€ en activos), mientras que los grupos familiares están presentes en 15 (3.904 M€ en activos), otros tipos de inversores participan en 32 SOCIMI (6.278 M€ en activos). Los no residentes son los principales inversores y siguen apostando por oficinas y centros comerciales, que representan el 47,7% de sus inversiones, frente al 27,7% que dedican a vivienda. Los grupos familiares concentran el 33,7% de sus inversiones en oficinas y centros comerciales, mientras que dedican el 31,4% de sus inversiones a vivienda.

En 2019, 10 SOCIMI (1.391 M€ en activos) cuentan con no residentes entre sus inversores, frente a las 11 (1.817 M€ en activos) de 2018, lo que supone que han disminuido su inversión un 23%.

Activos más frecuentes en las SOCIMI en 2019 y su valor de mercado²

Tipología de inmuebles	2019-22 SOCIMI		TOTAL ACUMULADO - 91 SOCIMI	
	Nº de SOCIMI con activos en cartera	Nº de activos en cartera	Valoración de mercado de los activos en M€	
Vivienda	6	36	5.541	27,2%
Terrenos	1	13	695	3,4%
Locales	5	30	2.128	10,4%
Hoteles	3	13	1.489	7,3%
Naves	1	9	1.075	5,3%
C. Comerciales	5	20	3.206	15,7%
Oficinas	12	41	4.294	21,1%
Gasolineras	0	1	218	1,1%
Otros	3	19	1.308	6,3%
Pendiente de inversión	0	2	422	2,2%

En el último año, la inversión en inmuebles ubicados en Madrid asciende a 1.026 M€ y en Barcelona a 401 M€. El resto de provincias ha concentrado activos por valor de 1.123 M€

Madrid acapara el interés de las SOCIMI desde 2013. De hecho, 69 de ellas cuentan con activos en la capital (9.359 M€ en activos) donde el 70% de los activos se dedica a inmuebles distintos a vivienda (terrenos, locales, hoteles, naves, centros comerciales y oficinas). Por su parte, 30 SOCIMI incluyen Barcelona en su cartera inmuebles (2.696 M€ en activos). En esta ciudad, el

² Elaboración propia a partir de los Documentos Informativos de Incorporación al Mercado (DIIM)

60,5% de los activos son viviendas. 53 SOCIMI (7.201 M€ en activos) cuentan con inmuebles distribuidos por todo el territorio nacional. Hay 5 SOCIMI (1.120 M€) que en el momento de su incorporación no tenían ningún activo inmobiliario en cartera, o que sus inversiones son participaciones en otras SOCIMI cotizadas.

En los últimos 11 meses, Madrid y Barcelona continúan liderando la inversión. 15 SOCIMI han invertido en Madrid (1.026 M€ en activos) frente a las 20 que lo hicieron en 2018 (2.914 M€ en activos), es decir un 64,8% menos de inversión. Mientras, en Barcelona han invertido 6 SOCIMI (401 M€ en activos), 2 menos que en 2018 (566 M€ en activos), lo que supone reducir la inversión en un 30%. En el resto de provincias españolas han invertido 13 SOCIMI (1.123 M€ en activos).

Sobre ArmanexT

ArmanexT es el primer *listing sponsor* español autorizado por Euronext para asesorar a compañías españolas (SOCIMI y pymes) en su proceso de admisión a los mercados Euronext Access, Access+ y Growth de las Bolsas de París y Lisboa. Es líder en la incorporación de SOCIMI a los mercados de valores con un total de 24 compañías incorporadas tanto al MAB como a Euronext.

Cuenta con un equipo multidisciplinar de analistas y profesionales especializados liderados por Antonio Fernández, que cuenta con más de 30 años de experiencia en mercados de capitales.

ArmabeX es una división de ArmanexT, y está autorizada por Bolsas y Mercados Españoles para operar como asesor registrado en España y coordinar de manera global el proceso de incorporación de SOCIMI.

www.armanext.com / www.armabex.com

Para más información:

Myriam Rámila/Raquel Lumbreras

Duomo Comunicación

Tel. 913 119 289 / 601 119 580

mramila@duomocomunicacion.com / raquel_lumbreras@duomocomunicacion.com