

22 SOCIMIs españolas han saltado al MAB y Euronext en 2019

Las SOCIMIs continúan al frente de los debuts bursátiles en 2019. Sólo durante los primeros 11 meses de año, se han incorporado 22 nuevos vehículos a los sistemas multinacionales de negociación en España y Francia (17 al MAB y 5 a Euronext) con activos valorados en €2.805M. De forma conjunta, el valor de mercado de las 86 SOCIMIs que cotizan actualmente en ambos mercados alcanza los €19.942M. Ésta es una de las conclusiones extraídas del IV Análisis de evolución de las SOCIMIs constituidas en España elaborado por Armanext, que también destaca el creciente interés de las inmobiliarias nacionales por el sistema multilateral de negociación europeo que cuenta actualmente con 7 SOCIMIs, 2 incorporadas en 2018 y 5 que han hecho lo propio en los últimos meses.

"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 UE, 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. 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 atrac-

tivo para este tipo de sociedades", afirma Antonio Fernández, Presidente de Armanext.

Sin duda, el segmento ha madurado significativamente en los últimos ejercicios, virando hacia la especialización. Oficinas y viviendas continúan siendo los inmuebles más frecuentes en las SOCIMI. 41 vehículos dedican €4.294M a invertir en oficinas, 36 invierten €5.541M en viviendas y 30 inyectan €2.128M en locales. En cualquier caso, centros comerciales (20, en €3.206M) y hoteles (13, en €1.489M) son también activos en auge. Según el estudio, Madrid y Barcelona continúan siendo las regiones preferidas para invertir. 69 vehículos cuentan con inmuebles en la capital valorados en €9.300M, mientras que 30 SOCIMIs tienen presencia en Barcelona con inmuebles valorados en €2.696M.

En total, desde 2013 se han incorporado a cotizar 91 SOCIMIs con una valoración de activos de €20.377M, de las que un 48,4% cuentan con inversores no residentes. Entre 2018 y 2019, 4 vehículos han sido excluidos 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.

Sólo en los últimos meses, han debutado en el MAB 9 vehículos inmobiliarios: Advero Properties (C&C N°222); Mistral Iberia Real Estate, la SOCIMI participada por los futbolistas Ronaldo Nazario, Fernando Llorente y Juan Mata (C&C N°221); Mansfield Invest SOCIMI (C&C N°220), La Finca Global Assets (C&C N°220), GreenOak Spain (C&C N°220) y Inbest Prime Inmuebles, estructurada en cuatro SOCIMIs propietarias de locales comerciales alquilados por El Corte Inglés y de la galería comercial del Edificio España de Madrid (C&C N°219), entre otras.

En el segmento de empresas en expansión, son cuatro las compañías que han decidido dar el salto al mercado alternativo en 2019: ProEduca Altus (C&C N°215), Plásticos Compuestos (C&C N°219), Izertis (C&C N°222) y Holaluz (C&C N°222). El año pasará a la historia por la ausencia de estrenos en el Continuo, en el que el único movimiento ha sido el paso de Greenergy del MAB a la Bolsa (ver Opes M&A). □

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

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%

Fuente: Armanext