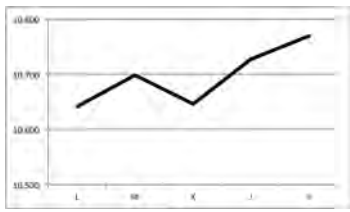


GUÍA PARA SU DINERO

IBEX-35



10.770,70
249,90
Ptos.



MERCADOS	Ptos.
MADRID	25,33
BARCELONA	21,30
BILBAO	35,72
VALENCIA	34,22
NUEVA YORK	-9,91
LONDRES	-28,14

DESTACADOS	€
C.A.F.	9,85
BAYER AG	7,75
BARON DE LEY	2,95
R.E.C.	1,69
ACCIONA	1,68
BME	0,93

DIVISAS	€
Dólar	1,25
Dólar canadiense	1,42
Libra	0,79
Franco suizo	1,20
Corona sueca	9,26
Yen	147,69

MATERIAS PRIMAS*	
Petróleo Brent	71,85
Gas natural	4,20
Oro	1.184,50
Plata	15,97
Platino	1.214,00
Trigo	576,00

* En el mercado de materias primas
28-11-14



Los edificios de oficinas y centros comerciales, objetivo de las Socimis.

Desde que Entrecampos salió a cotizar al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 28 de noviembre de 2013, el parqué español ha vivido una fiebre por las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, las conocidas como Socimis. En poco más de siete meses, otras cinco (Promorent, Lar España, Merlin Properties, Mercal

Inmuebles y Axia) han salido a cotizar. El caldo de cultivo de las Socimis es su arrebataador atractivo fiscal y la mejora del entorno para la inversión patrimonialista. Sólo durante el tercer trimestre de 2014 han invertido un 240% más que en el mismo periodo del año anterior. Datos solamente comparables con la burbuja inmobiliaria.

Merlin Properties, Lar Real Estate, Hispania y Axia han logrado captar más de 2.500 millones de euros

Las Socimis se comen el mercado inmobiliario

■ M. Tortajada

En el tercer trimestre de 2014, España ha batido un récord histórico en volumen de inversión en el sector inmobiliario terciario, es decir, en oficinas y centros comerciales, al registrar operaciones por casi 3.500 millones. Sólo en 2007, en plena burbuja, se registraron niveles de actividad superiores. Y gran parte de estos registros récord se producen a través de las Socimis.

Estas sociedades de inversión inmobiliaria ya han desembolsado más del 80% del capital que captaron del mercado y que asciende a 2.550 millones de euros en el último año y medio. Es decir, que estos vehículos de inversión pueden haber inyectado en el mercado inmobiliario español unos 2.000 millones de euros.

Sólo durante el tercer trimestre de 2014 se invirtió un 240% más que en el mismo periodo del año anterior (1.455 millones de euros fue el total del tercer trimestre de 2013). Y en lo que va de año, el volumen total de inversión asciende a 6.500 millones de euros, lo que supone triplicar (+230%) el del pasado ejercicio, según **Richard Ellis**.

Los grandes centros comerciales, por ejemplo, viven una etapa dorada y son el activo más deseado del sector inmobiliario. En lo que va de

año, se han cerrado compras por más de 1.600 millones. Se esperan movimientos por 3.500 millones de euros más. En este escenario, la Socimi Merlin Properties ha pagado 260 millones de euros por el centro comercial **La Marineda** (Coruña), mientras que Lar España, ha invertido algo más de 160 millones en otros cinco centros.

Hispania, gestionada por Azora y participada entre otros inversores por el multimillonario estadounidense Georges Soros, anunció recientemente el lanzamiento de una oferta pública de adquisición (OPA) por el 100% de las acciones de Realia a un precio de 0,49 euros por título, lo que supone valorar la sociedad en 150,6 millones de

euros, un 28% menos que su actual valor en Bolsa.

Pese al descuento, la principal baza de Hispania es que ha alcanzado un acuerdo con los acreedores para darles entrada en el capital. Para ello, se realizará una ampliación de capital posterior a la opa con derecho de suscripción preferente, por aproximadamente 800 millones

de euros. De los 550 millones captados en el estreno bursátil ya han invertido 350 millones.

Por su parte, **Merlin Properties** ha registrado un beneficio neto de 29 millones de euros durante el tercer trimestre de 2014 según informa en un comunicado. Asimismo, suma ingresos de 27,8 millones de euros y un resultado bruto de explotación de (Ebitda) de 23,7 millones de euros.

La sociedad ha realizado cinco inversiones durante el tercer trimestre de 2014, por un importe agregado de 1.916,4 millones de euros. Las adquisiciones han supuesto un des-

“Las Socimis han sido capaces de equilibrar la premura por adquirir activos con la compra de los mismos a precios razonables”, según algunos expertos

embolso de 1.078,5 millones de euros de fondos propios, una cifra que representa el 83,5% del capital que captó con su salida a Bolsa.

Los 837,9 millones de euros restantes corresponden a la deuda bancaria existente en Tree Inversiones Inmobiliarias, la sociedad propietaria de los locales arrendados a oficinas del BBVA adquirida por la Socimi.

El valor neto de los activos, según recomendaciones EPRA (EPRA Net Asset Value) adquiridos por Merlin Properties asciende a 1.355,2 millones de euros (lo que equivale a 10,49 euros por acción).

El primer trimestre completo de actividad de la sociedad destaca por su actividad inversora que se salda con la composición de una cartera de activos core y core plus, que generan a la compañía unas rentas brutas anuales de más de 112 millones de euros. Tras la adquisición completada el 2 de octubre, la cartera de activos genera unas rentas brutas anuales de más de 122 millones.

En menos de tres meses de actividad, la socimi **Axiare** ya ha obtenido resultados positivos. En concreto, la sociedad, que comenzó a cotizar el 9 de julio pasado y cuya primera adquisición de activos inmobiliarios se produjo a finales del mismo mes, obtuvo un beneficio neto a 30 de septiembre, de 582.000 euros. En total Axiare lleva invertidos 236 millones de euros, lo que supone el 65% de los fondos obtenidos por la sociedad.

Los analistas de **Ahorro Corporación** apuestan por las socimis: Lar, Hispania y Merlin, con la vista puesta en la recuperación del ladrillo. Desde la firma de análisis esperan un crecimiento de la inversión en vivienda nueva unido a un aumento de los precios. Asimismo, los expertos de la firma consideran que las socimis han sido capaces de equilibrar la premura por adquirir activos con la compra de los mismos a precios razonables. De cara a los próximos meses confían en la capacidad de estos vehículos de generar valor y creen que es necesario más tiempo para que el mercado digiera las últimas salidas a Bolsa antes de proceder a nuevos debuts.

Los ricos que las incluyen en su cartera

■ Alicia Koplowitz reforzó su apuesta por las socimis al desembarcar en Merlin Properties.

La inversión en esta sociedad inmobiliaria cotizada se suma a las que Koplowitz mantiene en Lar España e Hispania. De esta forma, a cierre de septiembre acumula un total de 12,1 millones de euros en estas tres firmas.

La familia Hernández Callejas, a través de Soxia también han

apostado por algunas Socimis como Lar y Merlin Properties.

En las dos más grandes que han salido a bolsa en los últimos meses irrumpen como grandes tapados UBS, que ha tomado posiciones muy relevantes tanto en Merlin Properties como en Axia Real Estate, y Goldman Sachs, que aflora una participación del 6% en la primera.

Pero hoy por hoy, la fuerte apuesta del fundador de Inditex por

el sector inmobiliario lo convierte en uno de los mayores inversores mundiales en ladrillo. Pontegadea cuenta con filiales en EEUU, Francia, Italia, México, Luxemburgo y una creada recientemente en Reino Unido.

Pontegadea Inmobiliaria, el vehículo empleado por Amancio Ortega para operar en el sector y que cuenta con activos valorados en más de 4.500 millones de euros, tenga un endeudamiento

financiero de apenas 280 millones de euros. La liquidez proviene casi por completo del propio empresario a través de otras sociedades instrumentales con las que controla su inmenso patrimonio.

Así, de acuerdo con las últimas cuentas de Pontegadea publicadas en el Registro Mercantil, durante 2013 Ortega inyectó 638 millones a su filial inmobiliaria a través de dos aportaciones diferentes.