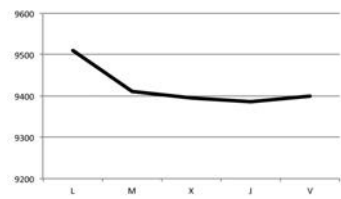


GUÍA PARA SU DINERO

IBEX-35



x9.470,90

-40,70 Ptos.



MERCADOS	Ptos.
MADRID	33,17
BARCELONA	30,50
BILBAO	39,78
VALENCIA	53,47
NUEVA YORK	183,29
LONDRES	231,38

DESTACADOS	€
BAYER AG	4,65
VIDRALA	2,50
AIRBUS GROUP	2,10
AENA	1,90
VISCOFAN	1,86
LINGOTES	1,27

DIVISAS	€
Dólar	1,06
Dólar canadiense	1,42
Libra	0,87
Franco suizo	1,07
Corona sueca	9,51
Yen	122,47

MATERIAS PRIMAS*	
Petróleo Brent	55,41
Gas natural	3,34
Oro	1.199,10
Plata	16,89
Platino	964,00
Trigo	425,00

* En el mercado de materias primas



Bolsa de Madrid.

Las socimis han aprovechado la confianza de los inversores internacionales para crear grandes carteras de propiedades, dedicadas al alquiler, en poco más de dos años. Estas sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria cuentan con un régimen fiscal propio, a semejanza de los Reits internacionales, por el que no

tributan en el Impuesto de Sociedades a cambio de la obligatoriedad de repartir dividendos anualmente. Las grandes socimis en España, es decir, Merlin, Hispania, Axiare y Lar España sumaron alrededor de 13.790 millones de euros en 2016, con un crecimiento conjunto de un 50%.

Merlin, Hispania, Axiare y Lar España tienen activos valorados en 13.790 millones, con un crecimiento conjunto de un 50%

Las socimis preparan un aluvión de fusiones y ventas

M. Tortajada

En 2017, los expertos vaticinan importantes operaciones ya que se cumplen los tres años a partir de los cuales, las socimis pueden vender inmuebles sin tributar por las plusvalías, según el régimen fiscal del que fueron dotadas en 2014.

Las grandes socimis en España, es decir, **Merlin, Hispania, Axiare y Lar España** sumaron alrededor de 13.790 millones de euros en 2016, con un crecimiento conjunto de un 50%.

Así, Merlin cerró 2016 con 9.606 millones de valor bruto de sus activos, un 49,3% más que en 2016

gracias a la integración de los activos terciarios de Metrovacesa. Aunque la sociomi no ha actualizado todavía el valor de su cartera tras la reciente venta de 19 hoteles a la francesa Foncière des Régions por 535 millones.

También Axiare creció a un elevado ritmo, un 51% más, sobre todo

en la recta final del año, al alcanzar los 1.300 millones tras la revalorización de sus inmuebles y la compra de la sede de **Vocento, Cuatre Casas y McKinsey**, según reconoció la sociomi en un comunicado.

Lar España también vio crecer el valor de sus inmuebles un 33% en el último ejercicio. Ya sobrepasa los

1.200 millones, al cierre del tercer trimestre de 2016. Su reciente compra más relevante ha sido el centro comercial Gran Vía de Vigo, por 141 millones.

Por último, Hispania ha visto revalorizarse su cartera un 18%, hasta alcanzar los 1.680 millones en el tercer trimestre, también con la compra de tres hoteles ubicados en la Cala San Miguel de Ibiza, por 32 millones.

El sector inmobiliario ha estado muy cerca de lograr un nuevo récord de inversión en 2016, un hito difícil de conseguir si se tiene en cuenta que el pasado año ha estado marcado por la incertidumbre política

Merlin Properties ha vendido su cartera hotelera a Foncière des Régions, inmobiliaria cotizada francesa, por 535 millones de euros. La cartera comprende 19 activos hoteleros entre los que se encuentran hoteles tan emblemáticos como el Eurostars Grand Marina, en el Puerto de Barcelona, el NH Collection en la plaza de de Colón de Madrid y el hotel Barceló Torre Madrid en Plaza de España, recientemente renovado y que abrirá sus puertas este mes.

Dicha cartera comprende 3.645 habitaciones en hoteles principalmente urbanos, ubicados fundamentalmente en Madrid y Barcelona y operados en régimen de alquiler por cadenas como **NH, Barceló, Eurostars, Grupo Meliá o AC**.

La nueva Merlin surgida de la absorción de Metrovacesa se ha convertido así en un chollo para los bancos que entraron en su capital con esa operación. Han pasado de soportar pérdidas a devengar dividendos millonarios. Y mientras, la sociomi presidida por Ismael Clemente sigue comprando y vendiendo activos con el objetivo de poder mantener la rentabilidad prometida a sus accionistas.

Hispania, por su parte, pretende centrarse en el negocio hotelero en su nueva hoja de trabajo. La gestora Azora prepara la venta de toda su cartera de viviendas y oficinas, valoradas en unos 700 millones de euros, para concentrar toda su actividad en activos turísticos. De hecho, acaba cerrar la compra de cuatro hoteles en Gran Canaria por 92 millones.

Hispania, a diferencia de otras socimis, salió a bolsa con un periodo de vida limitado de seis años, tres ejercicios de inversión y otros tres de desinversión. Ahora el equipo de Azora, gestora de la sociomi, pretende prorrogar su vida con un negocio centrado en los activos hoteleros, dado el buen negocio que le está dando.

El futuro de la sociomi pasa por vender las 754 viviendas que posee en **Madrid (555)** y **Barcelona (199)**, y la cartera de oficinas: 25 edificios, repartidos en Madrid (78%), Barcelona (20%) y **Málaga** con más de 153.600 m2. Todo el montante está valorado en casi 700 millones de euros.

Las pequeñas, sin movimiento en Bolsa

Estas sociedades nacieron en 2014 con un régimen fiscal propio en el que no tributan por el impuesto de sociedades a cambio de la obligatoriedad de repartir dividendos. Otro de los requisitos es que deben mantener las propiedades destinadas al alquiler durante tres años para beneficiarse de la exención de tributar en las plusvalías obtenidas en una transacción.

El Mercado Alternativo Bursátil (MAB) se ha convertido en la catapulta de muchas pequeñas socimis, unos vehículos de inversión inmobiliaria que

están obligados a salir a bolsa para mantener las ventajas fiscales de las que disfrutaban.

Actualmente esta plataforma acoge a 28 sociedades, de las que 17 debutaron a lo largo de 2016, aunque no todas ellas están llamando la atención de los inversores. Es más, una de cada cinco está cotizando al mismo precio por acción que cuando se vistió de largo e incluso algunas de ellas no han registrado ningún movimiento, lo que significa que son valores que no se contratan.

Entre los vehículos que están pasando de puntillas

por el mercado de valores están algunos de los últimos que se han incorporado al mismo. Uno de ellos es Inmofam 99, una sociomi que tiene en cartera 10 activos de uso comercial y residencial en manos de la familia Hinojosa, fundadora del grupo textil Cortefiel, que debutó el pasado 21 de diciembre a un precio de 17,6 euros por acción, el mismo en el que se sitúa casi un mes después según los datos de BME, la empresa que gestiona la bolsa española.

Lo mismo sucede con RREF II Al Breck, que se estrenó en el MAB el 30 de

noviembre a 5,4 euros por título, el mismo precio al que se mueve actualmente. Esta sociomi, controlada por una sociedad con sede en Luxemburgo, es dueña de casi 700 activos principalmente viviendas ubicadas en Madrid, aunque también posee locales comerciales, una oficina y varios trasteros, garajes y sótanos.

Otra sociomi que está viviendo idéntica situación es Euro Cervantes, una sociedad que tiene dos participaciones en cartera: una del 30% en GMP, propietaria de viviendas, oficinas y suelos, y otra del

49% del centro comercial La Maquinista, el más grande de Barcelona. Este vehículo depende del Gobierno de Singapur y lleva cotizando a 31 euros por acción desde el 22 de septiembre.

Corona Patrimonial sigue el mismo camino y no ha registrado hasta el momento negociación alguna. Se estrenó en el MAB el 3 de agosto a un precio de 17,98 euros por acción y no ha habido cambios hasta la fecha. Su cartera está compuesta de edificios de oficina en Madrid y Barcelona y depende del gigante Blackstone. Según BME, su contratación en acciones y efectivo ha sido cero.