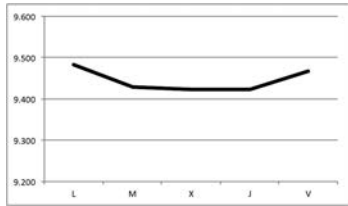


GUÍA PARA SU DINERO

IBEX-35



9.468,50

-41,80
Ptos.

MERCADOS Ptos.

MADRID	-3,28
BARCELONA	-0,69
BILBAO	-9,00
VALENCIA	-4,28
NUEVA YORK	-78,62
LONDRES	-9,81

DESTACADOS €

VIDRALA	1,10
AENA	1,00
BAVIERA	0,80
APERAM	0,70
CORP.FI.ALBA	0,65
ACS	0,50

DIVISAS €

Dólar	1,13
Dólar canadiense	1,51
Libra	0,86
Franco suizo	1,13
Corona sueca	10,44
Yen	125,30

MATERIAS PRIMAS*

PETRÓLEO BRENT	71,53
GAS NATURAL	2,65
ORO	1.304,65
PLATA	15,16
PLATINO	904,00
TRIGO	460,75

* En el mercado de materias primas



Bolsa de Madrid.

Las promotoras inmobiliarias vivieron el martes una jornada histórica por los más de 320 millones de euros que quedaron enterrados en bolsa tras el 'profit warning' de Neinor. El efecto dominó desatado por las nuevas estimaciones muy a la baja de la promotora provocó enormes pérdidas en las cotizaciones de sus grandes com-

petidores Metrovacesa y Aedas. Ninguna de ellas ha sufrido rebajas de recomendación tras el 'profit warning' de Neinor. De momento, cuenta con el beneficio de la duda por parte de los analistas, que estarán muy atentos a los resultados del primer trimestre del año antes de tomar decisiones más definitivas.

Neinor siembra la duda tras rebajar sus previsiones

Las inmobiliarias tropiezan en la Bolsa

■ M. Tortajada

La promotora inmobiliaria dirigida hasta esta semana por Juan Velayos ha revisado de forma abrupta y a la baja el optimista plan de negocio que proyectaba hasta ahora. Ni de lejos llegará a las 4.000 viviendas en 2020. Tampoco alcanzará las 2.000 viviendas en 2019 y, de hecho, ahora ve un amplio rango de 1.200 a 1.700 unidades, es decir, que lo mismo puede fluctuar un 50%.

Su acción se desplomó un 17% en bolsa el martes; Metrovacesa, otro 7%; Aedas, un 5%; y Quabit, otro 5%. Las cuatro grandes promotoras de vivienda en España perdieron más 335 millones de euros de valor en bolsa en una sola sesión.

CaixaBank, Alantra, Bankinter y Banco Sabadell se apresuraron a rebajar las recomendaciones sobre Neinor. Y los precios objetivos, especialmente Kepler, que ha metido la tijera hasta los 8,5 euros, el más bajo fijado hasta ahora una analista en el valor. Ya sólo el 54% de los analistas apuesta por comprar acciones de la promotora, cuyo nuevo precio objetivo medio es de 14,96 euros, con un potencial alcista en torno al 70%.

Neinor Homes ha rebajado el número de viviendas que entregará a los clientes en los tres próximos

años, en su mayor parte ya prevenidas, por los retrasos que está acumulando en su construcción, según anunció este lunes la inmobiliaria, una de las nuevas firmas del sector constituidas tras la crisis.

Atribuye la necesidad de retrasar parte de las entregas a los retrasos que está acumulando la construcción de los pisos, una demora que achaca a los plazos de obtención

de licencias de obra y a la "presión" de los costes de construcción, ante la "limitada capacidad" de la industria constructora.

Ni Aedas ni Metrovacesa han sufrido rebajas de recomendación tras el 'profit warning' de Neinor

Las socimis, mejor

■ En el primer trimestre de 2019, los grandes fondos y los inversores particulares no han modificado un ápice su preferencias respecto al año pasado: prefieren a las socimis respecto a las nuevas promotoras. Entre las tres grandes socimis del mercado, Colonial es la gran estrella: sube un 12% al término del primer trimestre, período que ha finalizado muy cerca de sus máximos del año. Colonial, en plena refinanciación de su

apalancamiento, es uno de los grandes beneficiarios de los tipos bajos. También Merlin y Lar, que como su competidor y el resto de empresas del sector pueden acometer la inversión con un coste asequible y atractivo. Por otra parte, las socimis españolas parecen haberle cogido el gusto a la bolsa francesa. La última en pedir sitio en el Euronext, una plataforma paneuropea que exige menos requisitos que el MAB y que ya tiene

cotizando a dos sociedades españolas, ha sido Whiteni RCajal, especializada en la gestión de edificios de oficinas en alquiler. La empresa dio salto a la bolsa con sede en París el pasado marzo con una cartera formada por tres activos. Entre todos suman 9.572 m2 de superficie y están valorados en unos 19 millones de euros, según la memoria del grupo. Whiteni RCajal está especializada en el alquiler de edificios de

oficinas. Fundada en diciembre de 2017, la compañía está controlada por Macarena Gutiérrez, Paz Juristo, Álvaro del Castaño y José María Vallejo. Whiteni RCajal se convierte en la tercera socimi en empezar a cotizar en el MAB. La primera fue Logis Confort, en manos de la promotora y constructora valenciana CV Group; y la segunda fue Barings Core Spain, impulsada por el fondo Barings, que no hubieran logrado el visto bueno del MAB para empezar a cotizar en España.

inversores siguen sin tener claro que sean atractivas a los actuales niveles, ya que muchos consideran que las valoraciones que recibieron para sus salidas a Bolsa eran demasiado altas.

Algunos, sin embargo, son optimistas. Los de Goldman Sachs apuestan muy fuerte por Aedas, y creen que los ingresos se pueden disparar hasta los 1.000 millones de euros en 2022, con crecimientos de tres dígitos. La firma estadounidense cree que Aedas (en su lista 'Pan Europe conviction buy list') vale 36,7 euros, con un potencial alcista en torno al 65%.

Respecto a Neinor, **JP Morgan** no está preocupado. De hecho, la firma de inversión considera que la corrección es una oportunidad de compra. "Creemos que este es el último 'profit warning', y creemos que las nuevas perspectivas son conservadoras y de hecho vemos posibilidad de que se superen las expectativas en la próxima presentación de resultados", explican los analistas.

Asimismo, la firma estadounidense considera que el nuevo plan de retornos en 300 millones de euros para 2022 otorga una mejora el valor neto del activo, dado que se ha disipado el riesgo de que la empresa canibalice su propio valor al invertir liquidez en terrenos con poca capacidad de generación de retornos. Con las nuevas expectativas, JP Morgan considera que los costes serán más moderados, con Neinor buscando construir en el suelo que ya tiene en cartera.

"Dado que la demanda continúa siendo fuerte, la lista de pedidos es larga y la mayoría de la construcción esperada ya ha empezado, vemos muy pocas posibilidades de que haya decepciones a partir de aquí", concluyen los analistas de JP Morgan.

La promotora cotizada Aedas Homes, por su parte, ha dado un importante paso para aumentar sus ingresos. La inmobiliaria del fondo estadounidense Castlelake ha llegado a un acuerdo con la firma Ares Management para venderle medio millar de viviendas, que la gestora de fondos destinará al alquiler.

El acuerdo supondrá la venta en bloque de 500 viviendas, distribuidas en cuatro promociones, con unos ingresos totales de 71 millones de euros, casi la misma cifra facturada por Aedas en todo el ejercicio previo.

En 2018, Aedas logró su primer beneficio, obteniendo unas ganancias netas de 2,5 millones de euros, frente a las pérdidas del ejercicio anterior. La inmobiliaria controlada por **Castlelake** obtuvo unos ingresos totales de 79,8 millones de euros, un 106% más de lo registrado al cierre de 2017. La mayoría de su facturación procedía de la venta de sus primeras viviendas, 231 unidades en total, así como de la venta de suelos. Su margen bruto se situó en 29,8%.

Ares Management ha cerrado la compra a través de la sociedad Dalantia Investments y destinará estas cuatro promociones, ubicadas en las localidades madrileñas de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares y el PAU del Cañaveral, al alquiler.