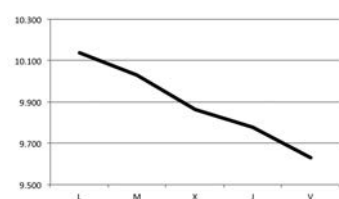


GUÍA PARA SU DINERO

IBEX-35



9.625,80

-688,40



MERCADOS

	Ptos.
MADRID	-66,22
BARCELONA	-56,13
BILBAO	-104,84
VALENCIA	-82,66
NUEVA YORK	-490,99
LONDRES	-407,27

DESTACADOS

	€
BAYER AG	3,15
GR.C.OCCIDEN	1,89
TESTA INM.	0,76
ADVEO	0,48
GAS NATURAL	0,23
AXIARE PATR.	0,23

DIVISAS

	€
Dólar	1,09
Dólar canadiense	1,45
Libra	0,72
Franco suizo	1,09
Corona sueca	9,27
Yen	134,08

MATERIAS PRIMAS*

PETRÓLEO BRENT	38,09
GAS NATURAL	1,98
ORO	1.067,20
PLATA	13,92
PLATINO	848,00
TRIGO	480,00

11-12-15
*En el mercado de materias primas



Salida a Bolsa de Merlin Properties.

El Comité Asesor del Ibex-35 ha resuelto este jueves la inclusión de Merlin Properties en el selectivo a partir del 21 de diciembre tras la salida de Abengoa. De esta forma se convierte en la primera Sociedad Cotizada de Inversión Inmobiliaria (Socimi) de las constituidas en el último año y medio que salta al selectivo de la Bolsa. La fir-

ma entra en el Ibex año y medio después de su constitución y salida al parqué en junio de 2014, mediante una Oferta Pública de Venta (OPV) de 1.500 millones de euros. El próximo año tiene previsto saltar al mercado de deuda registrando un programa de bonos que oscilará entre los 800 y los 1.000 millones.

La última inmobiliaria en cotizar en el selectivo fue Colonial, que salió en marzo de 2008

Merlin Properties, al Ibex-35

■ M. Tortajada

Desde la primavera de 2008, y tras la salida de Colonial, ninguna inmobiliaria ha vuelto a formar parte del indicador de referencia de la bolsa española. Pero los tiempos, al igual que el sector, están cambiando. Apenas año y medio después de salir a bolsa, Merlin Properties se ha unido al índice Ibex 35.

Aunque en las últimas semanas se había especulado con la posibilidad de que el CAT aprovechara esta revisión para renovar dos puestos y dar así también entrada a Cellnex, al final, la compañía catalana se ha quedado fuera. En su contra, probablemente, habrá jugado que lleva menos de un año cotizando, regla no escrita pero que suele tenerse en consideración ante de incorporar un nuevo miembro al selectivo.

Merlin capitaliza 3.765 millones y el CAT le confiere un 100% de coeficiente aplicable, lo que hace que todas sus acciones ponderen en el cálculo del Ibex 35.

La incorporación de Merlin no sólo supone la entrada de la primera Socimi (sociedad de inversión inmobiliaria) en el Ibex. También la reivindicación del sector inmobiliario después de la travesía del desierto que supuso el estallido de la burbuja. La

última inmobiliaria en cotizar en el selectivo fue Colonial, que salió en marzo de 2008.

Merlin cuenta con una capitalización bursátil de 3.766 millones de euros, con lo que ocupa el puesto 27 por tamaño en el Ibex, entre Acciona y Mediaset. Debutó en el parqué el 30 de junio de 2014 y fue la tercera Socimi (después de Lar e Hispania) en lanzarse al Mercado Continuo.

Tras el acuerdo de compra de

Testa -en la que posee más del 77%-, Merlin se ha convertido en un gigante inmobiliario con unos activos valorados en más de 5.500 millones de euros y unas rentas brutas anuales en torno a 290 millones.

La unión de ambas compañías coloca al grupo resultante como líder en el segmento de oficinas, tercer operador en logística y con una posición relevante en centros comerciales.

Los expertos valoran la calidad de

los activos que tiene en cartera, enfocada en zonas prime y con elevados niveles de ocupación. La compañía cuenta con la recomendación de compra del 73% de las firmas de análisis. El resto de las firmas aconseja mantener. El consenso de expertos prevé un potencial alcista del 5,3%, hasta los 12,28 euros.

En el corto plazo, los expertos no esperan que recoja de forma positiva su entrada en el índice. "Esto suele tener más efectos antes que des-

pués", opina Nicolás López, de M&G Valores, que no descarta incluso una moderada recogida de beneficios.

En lo que va de año se dispara un 45,64%. Parte del éxito de Merlin se basa en las buenas perspectivas para el sector inmobiliario. "El mercado de alquiler está en un punto bajo del ciclo. Y es probable que a medida que mejore la situación eco-

La compañía cuenta con la recomendación de compra del 73% de las firmas de análisis. El resto de las firmas aconseja mantener

nómica también lo hagan las rentas de los alquileres", señalan desde Bestinver, una de las gestoras de fondos que cuentan con el valor en cartera.

La llegada de la socimi al Ibex es, según los expertos, una buena noticia para todo el sector inmobiliario. "Demuestra que ha venido para quedarse y que no se parece al negocio tradicional en el que se apostaba por suelo y más suelo. Lo suyo es algo más novedoso y, desde luego, más rentable", según Juan Moreno, analista de Bankinter Securities.

La compañía tiene 1.020 activos en propiedad con una superficie bruta alquilable se acerca a 1,9 millones de m², una tasa de ocupación del 94,5%, una renta bruta anual que supera los 302 millones de euros y un periodo medio de arrendamiento que se acerca a 10 años. Así, el valor de su cartera se acerca a los 5.800 millones de euros.

La compañía ha cerrado el tercer trimestre del año con una facturación acumulada de 142,6 millones de euros y un EBITDA recurrente de 119,5 millones. Con arreglo a estándares EPRA su resultado en términos de caja alcanza los 85,3 millones de euros. El beneficio neto consolidado conforme a IFRS, excluyendo el pasivo fiscal contingente asociado a la adquisición de Testa, es de 146,6 millones de euros.

Los nueve primeros meses del ejercicio se han caracterizado por una importante actividad comercializadora del alquiler. La compañía ha experimentado un crecimiento neto positivo importante en metros cuadrados alquilados en todas las categorías de activos bajo gestión.

La entrada de la sociedad dirigida por Ismael Clemente en el indicador de referencia de la bolsa española es la guinda del pastel para un sector que se empieza a alejar de los mínimos de la crisis y que este mismo año, según BBVA, ya sumará valor al PIB doméstico.

Durante el año, los movimientos de los fondos en el capital de sociedad han sido incesantes. Muchos de ellos han realizado beneficios aprovechando la gran subida del valor en el parqué. Recientemente, con la compra del 3% de las acciones de Merlin, Principal Financial Group se convierte en el segundo accionista de la socimi sólo por detrás de BlackRock, dueño del 5,51% del capital. No obstante, UBS suma a su 1,248% directo en el capital otro 4,189% a través de instrumentos financieros.

El lastre de la deuda

■ La socimi Merlin Properties tiene previsto saltar al mercado de deuda registrando un programa de bonos que oscilará entre los 800 y los 1.000 millones a colocar entre 2 y 4 emisiones, una fórmula que ayudará a la compañía a pagar la deuda de 1.600 millones contraída por Testa y que espera refinanciar en 2016.

Su presidente, Ismael Clemente, ha explicado que la compañía -que saltó al mercado en junio del pasado año- ya se ha puesto a trabajar para refinanciar la deuda de Testa y confía en que a lo largo del próximo año se vean los resultados. Merlin llegó a un acuerdo con JP Morgan y Santander (que aglutinan el 90% de este pasivo) para extender el

vencimiento 2 años. La refinanciación comprenderá dos tramos, un préstamo sindicado y otro similar a un préstamo puente pagable con futuras emisiones de bonos, el siguiente paso en la estrategia de la compañía. En este sentido, Clemente sostiene que la intención pasa por registrar un programa de

bonos por un importe comprendido entre los 800 y LOS 1.000 millones de euros a colocar entre 2 y 4 emisiones. Para ello, la compañía está hablando con las tres grandes agencias de rating a fin de lograr el grado de inversión (investment grade) y espera estar calificada en el primer semestre de 2016.