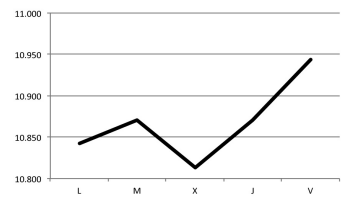


GUÍA PARA SU DINERO

IBEX-35



11.030,50

-31,50 Ptos.



MERCADOS	Ptos.
MADRID	-2,64
BARCELONA	-1,79
BILBAO	-8,13
VALENCIA	-2,24
NUEVA YORK	-17.863,84
LONDRES	-19,68

DESTACADOS	€
AENA	6,29
TECNICAS REU	3,03
LOGISTA	0,62
MIQUEL COSTA	-1,14
ALMIRALL	-0,14
HISPANIA	0,43

DIVISAS	€
Dólar	1,13
Dólar canadiense	1,39
Libra	0,71
Franco suizo	1,04
Corona sueca	9,22
Yen	139,19

MATERIAS PRIMAS*	
PETRÓLEO BRENT	62,69
GAS NATURAL	2,77
ORO	1.198,15
PLATA	16,12
PLATINO	1.081,00
TRIGO	486,25

* En el mercado de materias primas



Bolsa de Madrid.

F. MORENO

Las Socimis se han convertido en el gran revulsivo del sector inmobiliario. Estas sociedades inmobiliarias, con un régimen especial que beneficia a sus inversores, han copado las grandes operaciones del ladrillo, en especial, dentro del sector terciario. En la actualidad son una atractiva opción para los inversores que bus-

can rentabilidad por dividendo y más en estos momentos del ciclo inmobiliario con rentas *prime* recuperándose y rentabilidades en torno al 6%. Los expertos consideran que el mercado inmobiliario español se encuentra ahora infravalorado y en términos agregados representa un gran valor.

En cuestión de semanas, Trajano, Corpfín, Obsido y Fidere se estrenarán en el Mercado Alternativo Bursátil

La burbuja de las Socimis

■ M. Tortajada

Trajano Iberia, sociedad gestionada por **Deutsche Asset & Wealth Management**; **Corpfín Capital Prime Retail**, sociedad ligada a la firma de capital riesgo del mismo nombre; **Obsido**, vehículo de inversión hotelera de patrimonios noruegos; y **Fidere**, entidad que aglutina las viviendas protegidas adquiridas por **Blackstone**. Son las cuatro próximas Socimis que saldrán a cotizar en breve.

Se unirán a las que ya están cotizando, y que son unas cuantas. En el **MAB**: **Entrecampos Cuatro**, **Mercal**, **Promorent** y **Uro Property**, y en Mercado Continuo **Merlin Properties**, **Hispania**, **Lar España** y **Axiare**, se les unirán ahora otras cuatro más.

Las Socimis son sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria y en España se trata de un vehículo de inversión relativamente nuevo, sobre todo, si se compara con la tradición que existe en el mercado anglosajón donde se denominan **Reit**.

La regulación que permitió su entrada en el mercado español nació en enero de 2013. Entre los requisitos que tienen estas sociedades destaca que el 80% de sus propiedades inmobiliarias tiene que estar destinado al alquiler, en el lado de las ventajas el gran atractivo es que los beneficios están exentos de impuestos.

Este nuevo vehículo para invertir en ladrillo ha revolucionado el sec-

tor desde que el año pasado aterrizaron grandes firmas en la bolsa española -hoy valen en conjunto casi 4.700 millones-. Y todas las que ya están en mercado cuentan con buenas recomendaciones de las firmas de inversión. **Merlin Properties**, **Lar España**, **Axiare** y **Hispania** -no es una Socimi como tal pero sí tiene una en su cartera- cuentan con recomendaciones de compra de la mayoría de analistas que las cubren.

Obsido tiene la particularidad de ser la primera socimi hotelera en saltar al MAB, estreno que llevará

a cabo con una valoración inicial de 22 millones de euros repartidos en dos activos: el **Aparthotel Marbella Inn** y el **Hotel Diana Park de Estepona**. Esta firma ha contratado también a **Armabex** como asesor registrado, a la firma de abogados **Martinez Echevarria** como responsable legal y a **Gimeno Auditores**.

Fidere Patrimonio, la socimi que ultima **Blackstone** cuenta, entre otros activos, con 3.000 viviendas de protección oficial que adquirió a la Empresa Municipal de la Vivien-

das y Suelo (EMVS) por 125,5 millones; además de otros 1.000 hogares, también protegidos, que adquirió a **FCC** y **Sareb** por unos 80 millones de euros. El fondo estadounidense ha contratado a **Renta 4** como asesor registrado, al despacho **Clifford Chance** como responsable legal y a **Deloitte** como auditor.

Trajano gestiona más de 46.000 millones en euros de activos inmobiliarios en todo el mundo, de los cuales, 740 millones están en España y Portugal. **Deutsche Bank**

actuará como banco colocador de Trajano, mientras que **Deloitte** ha sido contratado como asesor registrado, **Garrigues** como legal y **PwC** como auditor de la compañía. El objetivo de esta Socimi pasa por invertir unos 190 millones fundamentalmente en el sector terciario español, aunque también prevé realizar operaciones puntuales en Portugal, y su plan estratégico se ha diseñado con un horizonte de 24 meses.

Corpfín Capital Prime Retail es la suma de fuerzas de los fondos **CCPR II** y **III**, que suman 50 millones de euros y que están especiali-

Las Socimis han venido para quedarse y revolucionar el mercado inmobiliario español, según los expertos, que destacan el dividendo como gran valor

zados en la adquisición de locales en las mejores áreas comerciales de las grandes capitales. Su objetivo es empezar a cotizar a mediados de este mes, proceso para el cual han contratado a **Armabex** como asesor registrado, mientras que **Cuatrecasas** se responsabiliza del área legal y fiscal, **Aguirre Newman** de la valoración de activos y **Deloitte** de la auditoría.

Ampliaciones de capital

El negocio inmobiliario, uno de los que más dinero suele mover en ampliaciones según **Axesor**, está reactivando la captación de fondos para invertir en estos activos ante la percepción de que el sector ya ha tocado fondo y los precios actuales ofrecen potencial de revalorización.

No obstante, en conjunto el volumen acumulado en ampliaciones de capital en empresas entre enero y abril suma 13.870,7 millones de euros, un 22,8 por ciento menos que en 2014. "La reapertura del grifo de crédito bancario, que hace menos necesario recurrir a la fórmula de las ampliaciones de capital, y el efecto del final del rescate bancario (para España) aprobado por la UE, son los factores principales que explican el descenso de los importes captados a través de ampliaciones de capital", considera **Axesor**.

Los expertos esperan más ampliaciones, porque es una de las vías que tienen para crecer al tener que repartir como dividendo prácticamente todos los beneficios. También prevén que se acerquen a los mercados para financiarse con alguna emisión de bonos.

Hispania es el claro ejemplo de cómo los inversores han encontrado en el segmento de las Socimis una fórmula idónea para entrar en activos inmobiliarios españoles. El pasado 27 de abril, la compañía participada por **George Soros** cerró en apenas tres horas una ampliación de capital acelerada con la que logró captar unos 337 millones de euros, una operación con la que buscaba incorporar nuevos socios y obtener recursos para abordar nuevas inversiones. Los inversores solicitaron acciones por 844 millones de euros, con lo que la demanda de papel multiplicó por más de dos la oferta inicial.

Testa, la última gran operación

Merlin Properties acaba de dar un paso de gigante al hacerse con **Testa**, una de las patrimonialistas más importantes del país. La Socimi dirigida por **Ismael Clemente** ha llegado a un acuerdo con **Sacyr** para adquirirle su filial por casi 1.800 millones de euros (1.793 millones) en una operación que se estructurará en tres tramos y cuyo resultado final será que la Socimi tomará el control del 100% de la inmobiliaria en el plazo de un año. Según los términos

pactados, en junio de 2016 **Merlin** y **Testa** tendrán todas las bendiciones para integrarse, lo que abrirá la puerta a crear un gigante con una capitalización del entorno de los 4.000 millones de euros y, por tanto, con tamaño suficiente para poder saltar al **Ibex 35**. **Merlin** se consolida como la mayor Socimi del mercado español y enfila el camino para poder entrar en el **Ibex 35**, objetivo que siempre ha reconocido tener desde que saltó al **parqué** hace

ahora un año. Con un valor neto de sus activos (**EPRA NAV**) de 1.355 millones al cierre de 2014, último ejercicio completo con cifras auditadas, la Socimi es propietaria de 880 sucursales de **BBVA**, corazón del patrimonio con el que se estrenó en el **parqué** el año pasado. **Merlin** tiene ya asegurada la financiación para acometer toda la operación de compra de **Testa**. Supondrá elevar con fuerza su ratio de endeudamiento, que hasta ahora equivalía al

14% del valor de sus activos y pasará a acercarse al 50%. Entre **Merlin** y **Testa** la cartera de activos rozará los 5.500 millones de euros. **Merlin** contaba hasta marzo con activos con un valor bruto de 2.291 millones de euros y unas rentas por valor de 132 millones al año. El valor de mercado de los activos de **Testa** asciende a 3.180 millones de euros, con unas rentas de 160 millones por ejercicio. Incluye algunos inmuebles emblemáticos, como la **Torre Sacyr**, en el complejo de las cuatro torres, al norte de Madrid.