

## "Probablemente Lar España sea la compañía con mayor rentabilidad por dividendo sobre capitalización"

María Mira Esther Chapa Hernán San Pedro Jon Armentia · original

La socimi **Lar España**, compañía especializada en retail que cotiza en el Mercado Continuo, ha alcanzado un **beneficio neto de 72,9 millones** de euros en 2022, que prácticamente triplica los 25,8 millones del año anterior. Además, los ingresos totales de la socimi crecieron un 5,7%, para situarse en 83,6 millones de euros en 2022 frente a los 79,1 millones de 2021.

"El 2022 lo comenzamos pensando que podía ser un año de incertidumbre y lo que nos ha mostrado es que ha sido un año, en nuestro caso, de repleta actividad y resultados de récord, tanto a nivel operativo como a nivel financiero", explica **Jon Armentia, Director Corporativo y CFO de Lar España**.

El año pasado el resultado de explotación (EBIT) de **Lar España** ascendió a 92,6 millones de euros, casi el doble que los 49,4 millones de euros de 2021. El EBITDA de 2022 fue de 60,0 millones de euros, un 18,4% más que el equivalente del año anterior.

"Venimos de unos años, primero con la pandemia y ahora con la situación macro de mucha incertidumbre, volatilidad, etc. donde es más importante que nunca que las compañías seamos capaces de establecer estrategias que sean adecuadas al cambio" y explica que, el buen resultado de **Lar España** se debe a una estrategia que ya implementaron en 2014 cuando salieron al Mercado Continuo (primera SOCIMI en España), "una estrategia un tanto novedosa para lo que hasta entonces se estaba haciendo en el mundo inmobiliario", detalla **Hernán San Pedro, Director de Relación con Inversores y de comunicación corporativa de Lar España**.

El crecimiento significativo de todas las partidas de la cuenta de resultados ha llevado a **Lar España** a proponer ante la próxima Junta de Accionistas el **pago de un dividendo de 60 céntimos por acción, un 66% más**. En caso de ser aceptado, supondrá un desembolso total de 50 millones de euros. Ofrecería una rentabilidad por acción del 14,2% sobre capitalización al cierre del pasado ejercicio.

"Si hablamos de cómo la compañía tiene un indudable compromiso con sus accionistas, no hay más que ver el dividendo que hemos compuesto", declara Hernán San Pedro y asegura que, a la espera de que terminen de presentar resultados todavía algunas compañías cotizadas españolas, "probablemente **Lar España** sea este año la compañía de todo el mercado cotizado español con una mayor rentabilidad por dividendo sobre capitalización."

La socimi **invirtió 17 millones de euros** el año pasado en la modernización de distintas superficies, principalmente en MegaPark y **Gran Vía de Vigo**, dos de sus principales activos. Completa así la actualización de todo su portfolio, y además culminó el año pasado para todos sus activos la renovación y obtención de certificados BREEAM, principal método independiente internacional de medición de la sostenibilidad ambiental en edificaciones.

En su **política de sostenibilidad**, la compañía se beneficia de ser propietaria prácticamente al 100% de sus 14 activos, lo que le facilita controlar en cada uno de ellos la toma de decisiones estratégicas y comerciales.

Ya en enero de 2023, **Lar España** completó una **recompra de bonos verdes por un importe total de 110 millones** de euros con un descuento del 18%, que representa un precio final de 90,5 millones de euros abonados íntegramente con la caja de la compañía. La liquidez corporativa se mantiene por encima de 115 millones de euros y la deuda neta se reduce al 37,1% sobre la valoración de los activos tras la reciente recompra de bonos. Esta última tendrá un impacto positivo en torno a 20 millones de euros en la cuenta de resultados del primer trimestre de 2023.

Si quiere conocer a fondo todos los detalles sobre las cifras financieras de **Lar España**, vea aquí el vídeo completo de la entrevista con Jon Armentia, Director Corporativo y CFO de **Lar España** y Hernán San Pedro, Director de relación con inversores y de comunicación corporativa de **Lar**

**España.**



## Lar España triplica su beneficio en 2022, hasta 73 millones de euros, con una mejora en las valoraciones

original



Estudia la venta de cuatro parques comerciales con un valor de 275 millones de euros y propone un dividendo de 0,6 euros por acción

MADRID, 27 Feb. (EUROPA PRESS) -

La **socimi Lar España** obtuvo un beneficio neto de 72,9 millones de euros en 2022, que prácticamente triplica los 25,8 millones del año anterior, un 183% superior, gracias a la mayor actividad y a la mayor revalorización de su cartera, a pesar de las previsiones de los analistas, que presagiaban una caída de las valoraciones en todo el sector.

En concreto, la valoración independiente de JLL y Cushman & Wakefield de sus 14 activos aumentó en 46 millones de euros entre enero y junio y en 3 millones de euros más entre julio y diciembre, hasta cerrar 2022 una valoración final de 1.473 millones de euros, superior en un 3,5% a los 1.424 millones de euros de 2021.

Según ha explicado la compañía en un encuentro con los medios, este incremento responde a las características 'prime' de sus parques y centros comerciales, independientemente de su ubicación, al estar localizados en ciudades distintas a Madrid o Barcelona, como Bilbao, Sevilla o Vigo, donde sus inquilinos (las tiendas) tienen una menor competencia alrededor, frente a las grandes capitales.

Al mismo tiempo, las ventas de sus retailers superaron los 1.000 millones de euros por primera vez, hasta los 1.051 millones de euros, un 14% por encima de las cosechadas en 2021 y cerca de un 11% más respecto a 2019, antes de la pandemia.

La afluencia de clientes también creció un 8,1% en comparación con el año pasado, hasta las 80,5 millones de visitas, aunque un 6,1% menos que en 2019. Ya en enero de 2023, la compañía asegura haber alcanzado el 99% de la afluencia pre-Covid.

Los ingresos totales de la socimi crecieron un 5,7%, hasta los 83,6 millones de euros, mientras que el resultado bruto de explotación (Ebitda) fue de 60 millones de euros, un 18,4% más que el año anterior.

En el plano financiero, **Lar España** completó en enero una recompra de bonos verdes de 110

millones de euros, lo que situó la deuda financiera neta en 547 millones de euros, reduciendo al 37,1% el LTV (relación entre deuda y valoración de activos). Además, la recompra tendrá un impacto positivo en torno a 20 millones de euros en la cuenta de resultados del primer trimestre de 2023.

## DIVIDENDO Y DESINVERSIONES

El crecimiento de todas las partidas de la cuenta de resultados ha llevado a **Lar España** a proponer ante la próxima junta de accionistas el pago de un dividendo de 0,6 euros por acción, un 66% más que el de 2021.

En caso de ser aceptado, supondrá un desembolso total de 50 millones de euros y ofrecerá una rentabilidad por acción del 14,2% sobre capitalización al cierre del pasado ejercicio.

Por otra parte, pese al parón registrado en el último año en operaciones corporativas en el conjunto del sector inmobiliario, **Lar España** valora la venta de todos sus parques comerciales de medianas superficies, a excepción del Megapark de Baracaldo (Vizcaya).

Se trata de del Parque Abadía (Toledo), Complejo Comercial **Vistahermosa** (Alicante), **Rivas Futura** (Madrid) y **VidaNova Parc** (Sagunto), con una valoración de 275 millones de euros, en línea con su estrategia de rotación de activos, que plantea la previsión de invertir 400 millones de euros y desinvertir esta misma cantidad hasta 2025.

# Logística y 'retail', los más afectados por la caída de valor

**CORRECCIÓN EN EL SEGUNDO SEMESTRE/** La valoración de activos logísticos baja un 6,8% y un 4,1% en 'retail'. Les siguen oficinas (-3,2%) y residencial (-1,7%).

**R.Arroyo.** Madrid

El impacto ante los mayores costes financieros por la subida de tipos, el freno de la inversión y la inestabilidad macroeconómica empieza ya a hacer mella en el valor de los activos que, sobre todo a partir del segundo semestre, muestran correcciones a la baja. Los más penalizados han sido del segmento logístico y *retail*, seguidos de oficinas y residencial.

De acuerdo con los datos de CBRE, la caída registrada en valor de los activos logísticos fue del 6,83%. El ajuste interanual fue más moderado, del 2,66%. Pese a la corrección de las valoraciones, 2022 se convirtió en año récord en contrataciones e inversión en logística, gracias a la inercia de la primera mitad del año.

En cuanto a las rentabilidades *prime*, se ha vivido una descompresión de *yields* hasta alcanzar el 4,75%. Para 2023, las previsiones apuntan a cierta estabilización entre el 5% y 5,2% a cierre de año.

Por su parte, la caída en valoraciones en segmentos como oficinas y *retail* ha sido del -3,18% y -4,11%, respectivamente,



En la imagen, las Cuatro Torres de Madrid.

**Este impacto ha tenido un efecto en Merlin y Colonial, que han reducido su beneficio neto**

mente, en la segunda mitad del año. Si se compara con las valoraciones de hace un año, las bajadas serían también más moderadas del 1,81% en oficinas y del 3,71% en *retail*.

**Las caídas se concentran en el segundo semestre tras una primera mitad de año plana**

Centros comerciales y locales *high street* han recuperado gran parte del terreno perdido durante la crisis del Covid con ventas que superan el nivel de pandemia, mientras

que la contratación en oficinas se ha recuperado, situándose a cierre de 2022 un 2% por debajo de la media de los últimos cinco años.

Este impacto, como ya adelantó EXPANSIÓN el pasado mes de noviembre, se ha dejado notar en los resultados de las grandes Socimis, sobre todo en el caso de Colonial y Merlin, con caídas en su beneficio neto contable por este efecto. Lar, de momento, ha escapado de esta tendencia, ya que su cartera se ha revalorizado un 3,5% en el año.

El índice de CBRE, que de momento no incluye hoteles, ha tenido en cuenta un total de 175 activos, con una superficie agregada superior a los 3,1 millones de m<sup>2</sup> y un valor de 8.090 millones de euros.

“La corrección se ha dado especialmente en el segundo semestre, momento en el que se produjo un cambio de tendencia desde el repunte de las rentabilidades objetivo y subida de tipos, cuando veníamos de un primer semestre de comportamiento plano o positivo”, explica Fernando Fuente, director ejecutivo de Valoraciones de CBRE España.

# Santander, BBVA, Telefónica y Mapfre se disparan más del 10% en febrero

**BALANCE MENSUAL/** El Ibex sube un 4% y lidera las ganancias en Europa, con los dos grandes bancos españoles entre los mejores del Euro Stoxx 50.

C.Rosique, Madrid

La Bolsa española pisa fuerte este año. El Ibex ha cerrado el mes de febrero como líder en rentabilidad, con un alza del 3,99%, que se suma al 9,78% de enero, lo que encaraman al índice a los 9.394 puntos, su nivel más alto desde el 24 de febrero de 2020.

El selectivo español termina como el mejor índice del mes, seguido del Ftse Mib italiano que se anota el 3,30% y el Cac con el 2,62%. El resto de Bolsas europeas sube más del 1%. En cambio, las americanas caen: entre el 1,11% del Nasdaq y el 4,19% del Dow Jones.

Cinco valores han despuntado con subidas cercanas o superiores al 10%. Santander y BBVA lideran las revalorizaciones, con alzas superiores al 14%, seguidos de Telefónica que se sube al tercer cajón del podio al dispararse un 10,38%. Sacyr y Mapfre completan el combo de valores que más han subido.

El entorno de tipos al alza juega a favor de las entidades financieras que se habían quedado atrás en 2022. Santander, que bajó el 4,69% en 2022 y rebotó el 14,29% en enero, sumó un 16% en febrero, su mejor saldo mensual desde febrero de 2021. Ayer anunció una mejora en la política de remuneración al accionista (ver pág. 17) y se colocó así como tercer mejor valor del Ibex en el cómputo del año, con una revalorización superior al 32%, solo superada por el 40,1% de Sabadell y el 36,8% de Meliá.

El avance de ayer hizo que Santander terminase en el primer puesto del Euro Stoxx 50 en febrero, puesto en liza con Stellantis, que se anotó un 15,15%.

## Bancos y autos

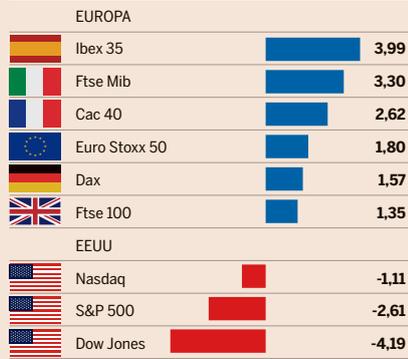
El sector de automóviles y el bancario lideraron las ganancias en Europa en el mes.

El sector estrella en Europa en febrero ha sido el de automóviles, que se anota cerca del 7%, con Faurecia, Stellantis y Renault entre los mejores, con ganancias superiores al 14%.

Los grandes bancos han recibido la confianza de los expertos a medida que el miedo a la recesión se ha ido alejando, ya que el riesgo a un au-

## LOS ÍNDICES

Ordenados de mejor a peor comportamiento en febrero, en %



Expansión

Fuente: Bloomberg

mento dañino de la morosidad se reduce.

BBVA se anotó en febrero un 14,08% y encadena una racha de ocho meses de subidas que le han llevado a los 7,37 euros por acción, máximos de 2018. Deutsche Bank dijo ayer que aún hay margen de mejora de la banca española y aumentó su valoración para todos. A BBVA le da recorrido hasta los 8,40 euros, desde los 7 anteriores.

Telefónica, que sube un 10,38%, cierra su mejor mes desde noviembre de 2020 cuando se disparó un 30%. En 2023 se anota un 13,7%, tras cerrar 2022 con un recorte del 12%. Pese al último rally, la

acción cotiza en niveles de septiembre de 2022. Sorprendió al alza con sus beneficios y aunque algunos inversores temían un recorte del dividendo, el presidente de la operadora aseguró recientemente que "si hay riesgo de algo en el dividendo, es al alza".

Los analistas comentan que aunque sigue teniendo una deuda elevada, en los últimos resultados ha mostrado que logra crecer en todos sus mercados y que el tipo de cambio ha jugado a su favor. El foco sigue en que cumpla con dos objetivos: reducir deuda y centrarse en negocios estratégicos. "Tras superar la resistencia de los 3,65 euros por

## El elevado peso del sector financiero impulsa también al Ftse Mib italiano, que avanza el 3,3%

acción, tiene su próximo objetivo en los 4,20 euros", dice Joaquín Robles, de XTB.

El sector de telecomunicaciones ha recibido la confianza de los inversores al calor de los movimientos corporativos, tras la compra de un 5% de Vodafone por Liberty, comenta Álvaro del Pozo, de Sabadell. A esto se suma cierta rotación hacia un sector considerado más defensivo, apunta Iván San Félix, de Renta 4. Otros valores, como Telecom Italia, BT y Orange han terminado con subidas superiores al 10%.

El dinero ha entrado también en Mapfre, que se coloca entre las mejores aseguradoras en febrero, al despuntar un 9,92%, hasta niveles de marzo de 2020.

Unos resultados menos débiles de lo previsto animó a los inversores a entrar en el valor, que supera la rentabilidad media de las aseguradoras europeas en el mes, que ronda el 0,8%. A favor de la española juega la mejora estimada en Latinoamérica, su elevada solvencia, atractiva valoración y elevada rentabilidad por dividendo.

La apuesta por el negocio de infraestructuras y concesiones ha sentado bien a Sacyr, que sumó un 9,36% en el mes hasta superar los 3 euros y cotizar en récord desde 2015.

## Valores pequeños a propulsión: suben 30%

Seis pequeñas compañías de la Bolsa española baten la rentabilidad del mejor valor del Ibex en febrero.

Tubacex, Adolfo Domínguez, la Socimi Arima, Dia, Ence y Lar suben entre el 19% y el 32%. En algunos casos lo consiguen con un volumen superior al habitual. Es el caso de Ence, que este mes llegó a dispararse hasta los 3,86 euros, máximos desde 2021, después de una sentencia favorable del Tribunal Supremo sobre la

continuidad de su fábrica de Pontevedra, que elimina uno de sus principales riesgos y le permite pasar de pérdidas a beneficios en 2022, al revertir las provisiones que había realizado.

Tubacex también ha pasado de pérdidas a beneficios en las cuentas presentadas en febrero, que califica como su mejor resultado en 14 años.

Dia logró la confianza de los inversores tras reducir a la mitad los números rojos.

Adolfo Domínguez ha mejorado su margen bruto y algunos expertos lo ven con fortaleza para trasladar el incremento de precios.

Lar es otro valor que se cuela entre los mejores. Por otro lado, Berkeley destaca en la parte negativa con un desplome del 22,7% al desestimar el recurso contra el rechazo de construir la planta de uranio en Salamanca.

## EL RÁNKING DEL IBEX

Variación en Bolsa, en %

	FEBRERO	2023
B. Santander	16,22	32,83
BBVA	14,08	30,87
Telefónica	10,38	13,71
Mapfre	9,92	12,04
Sacyr	9,36	18,62
Rovi	7,42	15,64
Unicaja Banco	7,36	17,36
Indra	6,61	12,11
Aena	6,47	24,81
ACS	5,6	7,06
Acerinox	4,65	12,37
B. Sabadell	3,05	40,1
Enagás	3,01	9,24
Amadeus	2,95	22,35
Meliá Hotels Int.	2,7	36,85
Fluidra	1,67	13,15
Colonial	1,65	12,98
Endesa	1,64	5,3
Inditex	1,64	17,06
Iberdrola	1,12	-0,59
Bankinter	0,48	6,13
Merlin Properties	0,28	2,45
ArcelorMittal	0,23	15,64
Naturgy	0,23	7,2
CaixaBank	-0,37	10,35
Acciona	-0,5	3,61
Repsol	-0,56	1,04
Cellnex Telecom	-0,89	15,01
Acciona Ener	-2,4	1,33
Ferrovial	-2,88	7,32
Redeia	-3,26	-3,38
Logista	-4,61	-3,22
Grifols	-4,87	7,1
Solaria	-7,37	1,64
IAG	-7,61	26,97

Expansión

Fuente: SIX Financial Information

## Lar abre la puerta a vender activos por 275 millones

R. Arroyo. Madrid

**Lar** España, Socimi especializada en centros y parques comerciales, casi triplicó su beneficio neto en 2022, con unas ganancias de 73 millones de euros frente a los 26 millones de 2021, lo que le permitirá repartir un dividendo de 50 millones de euros, un 66% más que en 2021 y el más alto de su historia si se excluyen extraordinario por la venta de activos.

Pese a la incertidumbre actual la compañía mantiene su plan de rotación de activos e inversiones en compras y abre la puerta a vender cuatro parques de medianas en España valorados en 275 millones en los próximos 12 meses. En concreto, los activos reflejados en balance como disponibles para la venta son el Parque Comercial Abadía (Toledo), Vistahermosa (Alicante), Rivas Futura y Vidanova Parc (Sagunto). Quedaría fuera Megapark, en Barakaldo.

Esta rotación de activos se enmarca en la hoja de ruta de **Lar** que pasa por invertir 500 millones en nuevos activos hasta 2025 y vender hasta el 30% de la cartera actual, lo que le supondría ingresos adicionales de 400 millones.

La compañía cuenta con 14 activos valorados a cierre de 2022 en 1.473 millones, un 3,5% más respecto al ejercicio anterior. Una revalorización por encima del comportamiento de sus homólogos cuyas carteras de activos han caído un 0,1% de media.



José Luis del Valle, presidente de **Lar** España.

### Aumentará su dividendo un 66%, hasta 50 millones, tras casi triplicar su beneficio

En 2022 los ingresos de **Lar** se elevaron un 6%, hasta los 84 millones. Desde **Lar** destacan que por primera vez los operadores que arriendan sus activos superaron los mil millones en ventas en sus centros, que alcanzaron una ocupación del 97%. Casi 81 millones de visitantes llegaron a sus centros en 2022, 8,1% más que en 2021 y 6,1% menos que en 2019, antes del Covid.

Respecto al capex, **Lar** España invirtió el pasado año 17 millones en la modernización de distintos centros. Las previsiones para este año de inversión en renovación de activos son de cerca de la mitad.

## PASILLO CENTRAL

# La vuelta al mundo

### ■ ESTADOS UNIDOS

#### L'Oréal desembarca en el metaverso

L'Oréal, a través de su fondo de capital de riesgo corporativo Business Opportunities for L'Oréal Development (Bold), anuncia una inversión minoritaria en la *startup* estadounidense Digital Village, una plataforma de metaverso como servicio (*metaverse-as-a-service*) y *marketplace* NFT para marcas, creadores y comunidades. Se trata de la primera inversión del capital riesgo de L'Oréal en el espacio metaverso y la Web3, así como la primera realizada por la iniciativa Female Founder de Bold, lanzada en 2022.

### ■ ARGENTINA

#### Carrefour exporta la automatización

Carrefour sigue avanzando en automatización ampliando su concepto Flash, inaugurado en 2019 en la ciudad francesa de Masy -sede central de la multinacional- a nuevos mercados. En concreto, la compañía ha abierto el primer supermercado de este tipo en Argentina, en Los Crisantemos, número 392, Del Viso, partido de Pilar. La tienda, que utiliza inteligencia artificial, permite al cliente pagar sus compras mediante reconocimiento facial.

### ■ ESTADOS UNIDOS

#### Procter & Gamble adquiere Mielle Organics

P&G Beauty, división de belleza de la multinacional norteamericana Procter & Gamble (P&G), ha adquirido la marca de cuidado capilar Mielle Organics, especializada en el tratamiento y acondicionado del pelo texturizado propio de las mujeres afroamericanas. Fundada en 2014 por el matrimonio compuesto por Melvin y Monique Rodríguez, Mielle Organics presenta una original oferta de productos basados en la tecnología, los ingredientes naturales y una filosofía inspiradora.



### ■ REINO UNIDO

#### Brasmar Group adquiere Holmes Seafood

La corporación portuguesa Brasmar Group ha adquirido la compañía británica especializada en pescado congelado para el segmento mayorista Holmes Seafood. La operación permitirá a Brasmar reforzar su presencia en el mercado británico, donde Holmes Seafood, fundada hace más de 70 años en el mercado londinense de Billingsgate, es uno de los principales operadores y distribuidores de productos del mar congelados, con una facturación de unos 40 millones de euros.



### ■ FRANCIA

#### Carrefour impulsa la innovación

La multinacional de Masy fomenta la innovación por partida doble: optimiza la experiencia de cliente e impulsa las entregas autónomas. En cuanto a la primera, y fruto de la escucha activa del cliente, ha instalado un plano en los carritos de la compra para que los consumidores se orienten en las tiendas. Y en cuanto a la segunda, ha lanzado un piloto en Zaventem, cerca de Bruselas (Bélgica), para entregar mediante un robot pequeños pedidos *online* gracias a una colaboración con Delivers.ai.

### ■ FRANCIA

#### Pernod Ricard compra Cockorico

Pernod Ricard impulsa el segmento *ready-to-serve* con la adquisición de una participación mayoritaria en la marca francesa Cockorico, especializada en cócteles premium listos para servir. Fundada en Lyon en 2019, Cockorico cuenta con una gama de cócteles, que incluye clásicos como el negroni, el cosmopolitan o el mojito. La marca fue creada por el mixólogo Marc Bonneton, junto con los empresarios Julien Maurel y Geoffroy Clavel.



Distribuido para LAR \* Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.

### ■ ALEMANIA

#### Crean el supermercado autobús

Un supermercado integrado en un autobús para suministrar alimentos frescos y regionales y productos de primera necesidad a los clientes que viven en las zonas rurales. Esta es la iniciativa lanzada por la cadena alemana de supermercados Rewe en colaboración con el operador Deutsche Bahn (DB) en el norte de Hesse (Alemania). Este supermercado rodante de 18 metros de largo llegará en horarios fijos a varias comunidades con 700 artículos, incluyendo desde frutas y verduras frescas hasta productos congelados, refrigerados, bebidas y cosméticos.

### ■ COREA DEL SUR

#### L'Oréal entra en Prinker Korea

L'Oréal ha anunciado una inversión minoritaria en la *startup* de microimpresión Prinker Korea, una operación realizada a través de su fondo de riesgo corporativo Business Opportunities for L'Oréal Development (Bold). Fundada en 2015, Prinker Korea es responsable de la concepción y fabricante del primer dispositivo de tatuaje digital temporal del mundo, que busca inspirar a los consumidores y ofrecerles nuevas herramientas para promover la autoexpresión.

### ■ INDIA

#### Metro vende su negocio

Metro, propietaria de Makro España, avanza en su reestructuración en Asia con la venta de su negocio en India a Reliance Retail Ventures Limited (RRVL), que incluye 31 tiendas y su cartera de bienes inmuebles. La operación valora a Metro India en unos 300 millones de euros. Tras el cierre de la transacción, prevista para marzo de 2023, la matriz alemana prevé una ganancia de unos 150 millones de euros.

### ■ BÉLGICA

#### Beiersdorf adquiere S-Biomedic

Beiersdorf ha adquirido una participación mayoritaria en la empresa de origen belga S-Biomedic, dedicada a la investigación del microbioma y el desarrollo de ingredientes cosméticos activos elaborados a partir de bacterias vivas de la propia piel, por un precio que no ha trascendido. El objetivo de la multinacional alemana es reforzar su posicionamiento en el mercado de los tratamientos anti acné, en los que el microbioma juega un papel clave.



### ■ ALEMANIA

#### AC Marca compra Hans Karrer

AC Marca ha comprado la totalidad de Hans Karrer, laboratorio alemán especializado en el tratamiento de la caída capilar y cuidado de la piel. La adquisición de los laboratorios germanos se integrará en Genové, área de dermatocosmética de AC Marca que fabrica y comercializa productos dermatológicos. Este movimiento dará un nuevo impulso al área internacional de AC Marca, que representa un 70% sobre sus ventas. Los 24 trabajadores de Hans Karrer se integrarán en la plantilla de AC Marca.



### ■ FILIPINAS

#### Diageo compra Don Papa Rum

Diageo ha llegado a un acuerdo para adquirir Don Papa Rum, un ron oscuro súper premium de Filipinas. El potencial de crecimiento de la marca queda reflejado por las contraprestaciones inicial y adicional, en función de los resultados obtenidos hasta 2028, recogidas en la operación, que ascienden a 260 y 177,5 millones de euros, respectivamente. La adquisición de la firma, que las partes esperan concluir durante la primera mitad del año, se financiará con las reservas de efectivo de Diageo.



Distribuido para L'AR \* Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.

## PASILLO CENTRAL

### La vuelta a España



#### ■ ALICANTE

##### Hiperber factura un 13,7% más

Hiperber ha facturado 177,7 millones de euros en 2022, lo que supone un crecimiento del 13,7% respecto al año 2021, en el que registró unas ventas de 156 millones de euros. Al cierre del ejercicio, la empresa contaba con una red formada por 77 establecimientos, gracias a que el año pasado la cadena inauguró seis nuevos centros, ubicados en tres provincias: Agost, Elda, Aspe y Formentera del Segura (Alicante), San Pedro del Pinatar (Murcia) y Ontinyent (Valencia).



#### ■ LEÓN

##### Vall Companys compra Embutidos Rodríguez

Vall Companys ha adquirido el 100% del capital de Embutidos Rodríguez. De esta forma, el grupo agroalimentario se hace con la totalidad del accionariado de la empresa leonesa, después de que en 2017 consiguiese el 10% del negocio y el año pasado ampliara su presencia hasta el 40% del capital. Su relación viene de lejos, ya que Agrocesa (empresa de integración ganadera del grupo agroalimentario) ya era desde antes de 2017 el principal proveedor de cerdos de Embutidos Rodríguez, dedicada al sacrificio, despiece y elaboración de productos del sector porcino.

#### ■ ASTURIAS

##### Alimerka, nuevo almacén y Viacash

Alimerka ha inaugurado un nuevo almacén frigorífico en el Polígono Industrial Bobes de Siero. Con 19 metros de altura, la nave de productos frescos cuenta con 5.745 metros cuadrados de superficie construida y un total de 10.028 metros cuadrados de superficie de parcela, teniendo capacidad para 3.000 palés. Asimismo, la empresa asturiana también ha firmado una alianza con Viacash, la mayor red independiente de la banca de Europa, para implementar en sus puntos de venta un servicio de ingreso y retirada de efectivo.



#### ■ ZARAGOZA

##### Gomà-Camps vende su negocio de gran consumo a Navigator

Grupo Gomà-Camps ha vendido su negocio de gran consumo (GC Consumer), compuesto por las empresas Goma-Camps Consumer y Gomà-Camps France, a la empresa portuguesa Navigator, especializada en el sector papelerero, por un importe de 85 millones de euros. Aprovechando su ubicación en Ejea de los Caballeros (Zaragoza), la integración de esta nueva fábrica contribuirá a un nuevo ciclo de crecimiento de este negocio para Navigator.

### » MOVIMIENTOS EN CENTROS COMERCIALES

	Carmila ha vendido cuatro centros comerciales a family offices por un importe de 75 millones de euros. En concreto, los complejos incluidos en la operación son: Los Patios y Alameda, en Málaga, y Los Barrios y Gran Sur, en Algeciras (Cádiz).
	Los centros comerciales de Castellana Properties han realizado un centenar de iniciativas medioambientales y sociales en 2022, lo que supone un crecimiento del 4% respecto al año anterior. Por otra parte, la compañía se une a The Retail Crew para lanzar 'New Retail Challenge', un proyecto que apuesta por negocios innovadores y sostenibles.
	Eurofund Group renueva su imagen corporativa, incluyendo una nueva identidad visual y portal web, más visual e intuitivo que presenta las diferentes áreas de negocio y al equipo humano que compone la compañía.
	Los centros comerciales de Klépierre en España vuelven a confirmar su compromiso con la sostenibilidad mediante la obtención -por cuarto año consecutivo- del certificado de compensación de huella de carbono que otorga el Ministerio para la Transición Ecológica.
	Lar España ha completado un proceso de recompra de deuda por un total nominal de 110 millones de euros. Este movimiento permite optimizar el uso de los recursos de la compañía, reducir el apalancamiento corporativo y mejorar el valor neto de los activos.
	Nhood ha alcanzado una nueva cifra récord: los 30 centros comerciales que gestiona en España han superado los 122,57 millones de visitantes durante 2022, lo que supone un incremento del 10,9% con respecto al año 2021. Por activos, destaca Vialia Vigo, que rozó durante el pasado año los diez millones de visitantes.
	Oasiz Madrid, resort comercial ubicado en Torrejón de Ardoz (Madrid) y primer proyecto de Compañía de Phalsbourg en España, alcanzó los 12,5 millones de visitantes en 2022.
	Via Outlets ha incrementado un 18% las ventas totales de sus marcas en España durante 2022, superando el acumulado de 2019, año previo a la pandemia. Mallorca Fashion Outlet y Sevilla Fashion Outlet registraron más de 6,25 millones de visitas durante el año, un 16,5% por encima del ejercicio 2021.

Distribuido para LAR \* Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.

## » APERTURAS DE TIENDAS

### RETAIL ALIMENTARIO

	Estrena un supermercado Bonpreu en Viladecans (Barcelona).
	Inaugura un Supeco en Hacienda del Rosario (Sevilla).
	Abre una tienda Superdiplo en Cádiz.
	Estrena supermercados El Jamón en Granada y Chiclana de la Frontera (Cádiz).
	Inaugura tiendas en Tarragona, Vilaseca (Tarragona), Piñar (Granada) y Cala del Moral (Málaga).
	Abre supermercados Eroski City en Madrid (dos), Palma de Mallorca y Leioa (Vizcaya).
	Abre una franquicia MercaExpress en Vigo (Pontevedra).
	Estrena franquicias Claudio Express en Bembibre (León) y Boiro (La Coruña).
	Abre tiendas en Jerez de la Frontera (Cádiz), Málaga, Alicante, Huércal-Overa (Almería) y Quintanar de la Orden (Toledo).
	Apertura de un supermercado en Campoo de Enmedio (Cantabria).
	Inaugura un supermercado Más Ahorro en Córdoba.
	Inaugura establecimientos en Guadalajara, Munguía (Vizcaya) y Zaragoza.
	Cencosu abre un supermercado en San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas); Fragadis inaugura un Eurospar en Sant Jaume d'Enveja (Tarragona); y, finalmente, Ignacio de las Cuevas cuenta con un nuevo Spar Express en Miño (La Coruña).
	Abre tiendas en Jaén y Granada.
	Abre un supermercado BM en Pamplona.

### RETAIL ESPECIALIZADO

	Apertura de un establecimiento en Terrassa (Barcelona).
	Apertura de un comercio con la enseña 'Sofás by Conforama' en Zaragoza.
	Apertura una tienda en Santa Cruz de Tenerife.
	Inauguración de puntos de venta en Madrid y Barcelona.
	Apertura de tiendas en Cádiz (Chiclana de la Frontera y El Puerto de Santa María) y Alcorcón (Madrid).
	Estreno de un punto de venta en Algeciras (Cádiz).
	Estreno de puntos de venta en Barcelona y Santiago de Compostela (La Coruña).
	Inauguración de una tienda en Pamplona.
	Apertura un establecimiento en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

## LAR ESPAÑA alcanza los 72,9 millones de beneficio neto y prepara el dividendo más alto de su historia - Estrategias Tv (27.02.23)

Según los resultados presentados en el día de hoy por la compañía, los ingresos totales de Lar España se elevan hasta 83,6 millones de euros, cerca de un 6% más. Asimismo, Lar España propondrá a la Junta General el pago de un dividendo de 50 millones de euros, con una rentabilidad sobre capitalización del 14,2%.

original

Según los resultados presentados en el día de hoy por la compañía, los ingresos totales de Lar España se elevan hasta 83,6 millones de euros, cerca de un 6% más. Asimismo, Lar España propondrá a la Junta General el pago de un dividendo de 50 millones de euros, con una rentabilidad sobre capitalización del 14,2%.

### Vídeos



Santander y BBVA, los mejores en febrero, ¿cuál tiene más potencial? - Estrategias Tv (01.03.23)





Nvidia está muy cara; ahora es mejor entrar en su competidor, AMD - Estrategias Tv (28.02.23)





Trading en Bankinter: Puede subir un 5% en el muy corto plazo - Estrategias Tv (28.02.23)



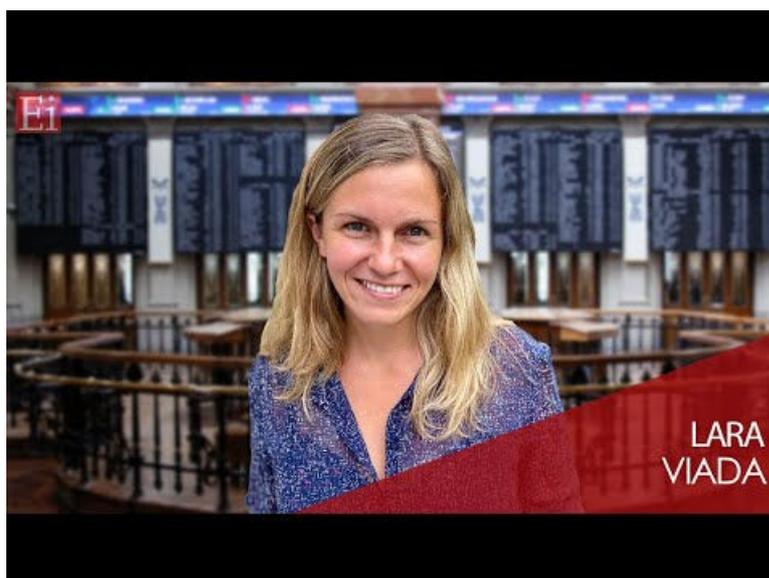


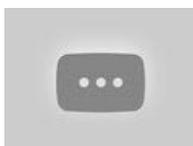
¿Cuánto durará la tormenta de la inversión en el sector residencial? - Estrategias Tv (27.02.23)

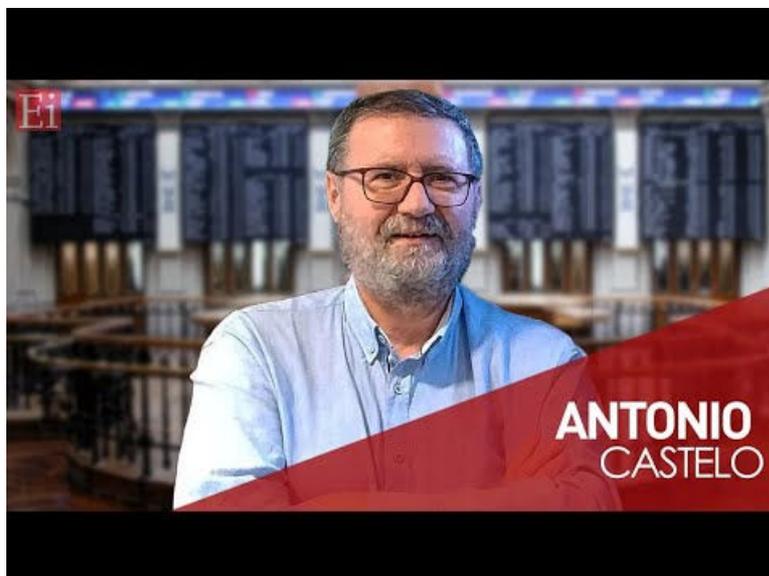












La Inteligencia Artificial será el catalizador de una nueva revolución industrial - Estrategias Tv (22.02.23)

## ¿CÓMO ESTÁ LA ECONOMÍA DE ESTADOS UNIDOS?



IGNACIO CANTOS Y PABLO GARCÍA

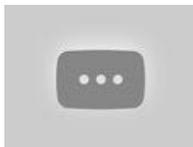


ALBERT  
JANÉ



ROBERTO  
MORO







IAG lo sigue haciendo bien, está relajando la fuerte sobrecompra - Estrategias Tv (20.02.23)





Izertis: Las empresas que abrazan la innovación son las que van a ser competitivas en el mercado - Estrategias Tv (20.02.23)



Repsol, Iberdrola o Endesa, las energéticas españolas que hay que tener - Estrategias Tv (17.02.23)



Telefónica y Acciona han roto sus rangos laterales por la parte alta - Estrategias Tv (17.02.23)



Análisis de Sabadell, BBVA, Talgo, Amazon, Boeing o CVS Health - Estrategias Tv (16.02.23)



## Los tipos de interés ganan el pulso a las socimis

**El conjunto del sector ha incrementado los ingresos por la revalorización de las rendas con porcentaje igual o superior al índice de precios (IPC), por lo que en todos los casos se ha compensado la pérdida de valor de los activos, a consecuencia del alza de los tipos de interés. Algo que el mercado de capitales ya venía descontando desde hacía meses y, por ello, las cuatro socimis están cotizando con un amplio descuento.**

Maria Teresa Coca • original

Las cuatro sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria españolas (socimi) han llegado al final de 2022 con los tipos de interés al alza, la presión inflacionista y la incertidumbre sobre la evolución de la economía haciendo mella sobre el mercado de capital y los inversores institucionales. Con todo, Árima Real Estate y Lar España, en el mercado continuo, y Colonial y Merlin Properties, en el IBEX 35, han sorteado la situación, más coyuntural que estructural, aunque, en función de la naturaleza del porfolio gestionado, la desvalorización de los activos ha impactado directamente en los beneficios anuales.

Han visto bajar sus resultados desde la mitad hasta casi a totalidad Merlin Properties (48%), Árima Real Estate (60%) y Colonial (98%), mientras que Lar España los triplicó al alza, su exposición en el segmento del *retail* le ha favorecido, aunque contrariamente ha sido **lo que más ha castigado a Merlin Properties**. El conjunto del sector ha incrementado los ingresos por la revalorización de las rendas con porcentaje igual o superior al índice de precios (IPC), por lo que en todos los casos se ha compensado la pérdida de valor de los activos, a consecuencia del alza de los tipos de interés. Algo que el mercado de capitales ya venía descontando desde hacía meses y, por ello, **las cuatro socimis están cotizando con un amplio descuento.**

**Las dudas de los inversores recaen ahora en cómo seguirá evolucionando la tensión inflacionista** durante los primeros meses de 2023, cuando los precios siguen tensionados al alza con crecimientos consecutivos en enero y febrero. Si la tendencia inflacionista persiste, será un factor negativo para todos los sectores, explica Josep Bertrán, profesor del área financiera y de mercados de EAE Business School. El académico comenta que el negocio tiene que estar muy asentado para que la subida de los tipos, que tiene afectación directa sobre la rentabilidad real, se vea ampliamente compensada por la revalorización de las rendas basándose en el índice de precios.

La **socimi Lar España ha alcanzado un beneficio neto de 72,9 millones de euros en 2022**, que prácticamente triplica los 25,8 millones del año anterior, con unos ingresos totales de 83,6 millones, un 5,7% más anual. Esta inmobiliaria ha sido la que más ha sorprendido a los mercados. Desde un punto de vista operativo, la ocupación de sus activos se recupera, observándose una mayor afluencia a los centros comerciales, explica Antonio Castelo, analista de iBroker. Influye en ello, que en el mercado se entiende que al disponer mayoritariamente su deuda de un tipo fijo, ser su plazo de vencimiento medio y disponer de una elevada liquidez (115 millones de euros), el riesgo está muy limitado para el valor. Ello teniendo en cuenta, explica Castelo, que es de las tres grandes cotizadas, la que lo hace con mayor descuento respecto de su precio objetivo promedio (un 36%). Lo que también ha gustado a los mercados ha sido el anuncio de un importante dividendo para el accionista (0,60 euros por acción).

En el caso de **Árima se alcanzó una cifra récord de alquiler, con 16.200 metros cuadrados nuevos firmados**, y un incremento de renta del 156% de media en los activos reformados. La ocupación creció un 10% y los ingresos por renta anualizados fueron de 9,6 millones de euros, un 80% superiores al periodo anterior. El mercado valora su objetivo de obtener una rentabilidad sobre coste de aproximadamente el 6,5% y la entrada en su cartera de diversos activos que acaba de reformar durante 2023.

En el caso de **Merlin Properties, lo más destacable ha sido la rebaja en la valoración de sus activos (un 8%)**, también la caída de sus rentas brutas (un 9,3%) y del resultado bruto de explotación (ebitda) del 11,3%. Merlin Properties cotiza con un descuento del 16% respecto del precio objetivo promedio y se aprecia que en el mercado preocupa que sus activos están

menos diversificados que en el caso de su competencia, ya que el 77% de los mismos son oficinas y centros comerciales, activos con menor capacidad para subir las rentas a los inquilinos en un entorno de menos demanda como el actual, asegura Antonio Castelo. El analista de iBroker añade que el mercado aprecia más en su caso **el riesgo de recesión económica, que podría afectar a sus inquilinos** y, por lo tanto, condicionar sus ingresos.

Por su parte, Colonial se beneficia al poder repercutir la inflación en sus rentas con una cartera premium y un elevado nivel de ocupación en sus edificios de oficinas, además repartidos en capitales como Madrid, Barcelona y París. Cotiza con un mínimo descuento respecto del precio objetivo asignado por el consenso (apenas un 7%), por lo que no esperamos grandes movimientos en su cotización, concreta Castelo.



## Lar España pone en marcha su plan de rotación de activos

Lar España, que anunciaba un beneficio neto de 72,9 millones de euros en su último informe de resultados, correspondiente al ejercicio 2022, tiene la intención de desinvertir en cuatro de los cinco parques comerciales que actualmente posee. Megapark, en Barakaldo (Vizcaya), el activo que completa la lista de parques de medianas de Lar España, se mantendría fuera de la eventual operación de venta.

original

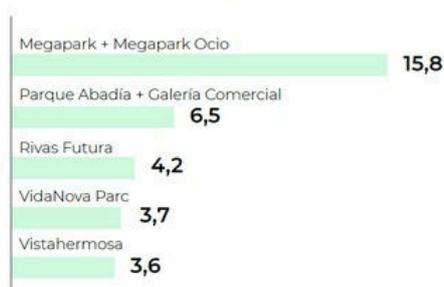
Lar España, que anunciaba un beneficio neto de 72,9 millones de euros en su último informe de resultados, correspondiente al ejercicio 2022, tiene la intención de desinvertir en cuatro de los cinco parques comerciales que actualmente posee.

Rivas Futura, en Madrid, Parque Abadía, en Toledo, VidaNova Parc, en Valencia, y el Complejo Comercial Vistahermosa de Alicante son los activos que la compañía ha clasificado como *activos no corrientes mantenidos para la venta*, tal y como indica el documento oficial que Lar España ha hecho llegar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Ingresos por Centro Comercial (%)



Ingresos por Parque Comercial (%)



Megapark, en Barakaldo (Vizcaya), el activo que completa la lista de parques de medianas de Lar España, se mantendría fuera de la eventual operación de venta. Este espacio comercial cuenta con una calificación Muy bueno en el certificado BREEAM que atiende a las características de su diseño y Excelente en lo que respecta a la gestión realizada del activo. Además, los ingresos de Megapark suponen el 15,8% del total obtenido por la socimi. Solamente el centro comercial Lagoh de Sevilla supera al parque de medianas de Barakaldo en este sentido, aportando el 18,4% del total de los ingresos de Lar España.

 Situación actual

Parques comerciales	Calificación <sup>(1)</sup>	Tipo de certificación	Estado
Megapark <sup>(3)</sup>	P1: Muy bueno P2: Excelente	Uso	Certificado
Parque Abadía	P1: Muy bueno P2: Muy bueno	Uso	Certificado
Rivas Futura	P1: Muy bueno P2: Excelente	Uso	Certificado
VidaNova Parc	P1: Muy bueno P2: Excelente	Uso	Certificado
Vistahermosa	P1: Muy bueno P2: Muy bueno	Uso	Certificado

(1) P1: corresponde a la primera parte del certificado BREEAM relativo a las características de diseño del activo.

P2: corresponde a la calificación obtenida de acuerdo a la gestión realizada del activo.

(2) El tipo de certificación BREEAM en Nueva Construcción es (D = Definitiva), dado que ya ha concluido el proceso de recepción definitiva de obras e instalaciones.

(3) Las certificaciones corresponden a áreas del activo sobre las que Lar España tiene control operacional.

A lo largo de 2022, los **14 activos de Lar España** (nueve centros comerciales y cinco parques de medianas) registraron **80,5 millones de visitas y 1.051 millones de euros en ventas**, superando en un 8,1% y en un 13,9% respectivamente los datos cosechados en 2021. A mediados del año pasado, la socimi ya anunció, en una presentación a analistas, que sus intenciones pasaban por llevar a cabo **inversiones por valor de 500 millones de euros** y por poner en marcha una política de **rotación de activos por valor de 400 millones** hasta 2025.

ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA (Miles de euros)	31/12/2022
Inmovilizado intangible	1
Inversiones inmobiliarias	273.300
Activos financieros no corrientes	2.982
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.263
Otros activos financieros corrientes	4.097
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	6.321
<b>TOTAL</b>	<b>287.964</b>

PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA (Miles de euros)	31/12/2022
Otros pasivos no corrientes	3.531
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.207
<b>TOTAL</b>	<b>5.738</b>

La clasificación de los cuatro parques comerciales como activos no corrientes mantenidos para la venta es, por el momento, solo una declaración de intenciones. **Lar España todavía no ha anunciado que existan compradores**, ofertas ni acuerdos de manera oficial. Aun así, en el caso de que finalmente se vendieran, la socimi ingresaría **hasta 275 millones de euros** por los cuatro. Una operación muy jugosa que, tras un año en el que se han batido todos los récords en lo que a **inversión en retail** se refiere, podría materializarse a corto o medio plazo. Más aún cuando los **parques comerciales**, precisamente, han sido los activos que mayor interés han despertado entre los inversores.

## Lar España está entre las principales subidas del continuo. Estos son los motivos.

**Lar España** sube en estos momentos un 5,53% a 5,34 euros, entre las mayores alzas hoy del continuo. ¿Por qué? Esta pregunta la contesta Javier Díaz, analista senior de Renta 4 Banco: **Lar España** ha publicado unos resultados correspondientes a 4T22 y ejercicio 2022 con cifras muy en línea con nuestras estimaciones, demostrando la solidez operativa propia de su cartera de activos retail dominantes dentro de su área de influencia.

original

 src="http://img6.s3wfg.com/web/img/images\_uploaded/c/a/larespanacentrocomercial.gif">

Lar España sube en estos momentos un 5,53% a 5,34 euros, entre las mayores alzas hoy del continuo. ¿Por qué? Esta pregunta la contesta Javier Díaz, analista senior de Renta 4 Banco:

Lar España ha publicado unos resultados correspondientes a 4T22 y ejercicio 2022 con cifras muy en línea con nuestras estimaciones, demostrando la solidez operativa propia de su cartera de activos retail dominantes dentro de su área de influencia. Nuevamente, la Compañía reporta muy buenos KPIs, con: 1) afluencias creciendo un +8,1% vs 2021, quedando ya solo un -6,1% por debajo de los niveles de 2019 (año récord para el retail español); 2) ventas de los inquilinos creciendo un +13,9% vs 2021 (+10,6% vs 2019), impulsadas por el entorno de inflación; 3) ocupación del 96,6% (vs 95,4% a 9M22 y 95,2% a cierre de 2021); 4) rentas like for like creciendo un +6,9% lfl vs 2021 (en línea con el +6% / +7% esperado) capturando así la indexación de los contratos, y; 5) 97% de cobro de rentas, gracias en parte a una tasa de esfuerzo muy competitiva para los arrendatarios del 9,2% (por debajo de la media en España).

Con todo ello, **Lar España** logra obtener un crecimiento del +18,4% del EBITDA vs 2021, hasta una cifra de 60,0 mln eur en 2022, lo que ha llevado al equipo gestor a proponer en la próxima JGA de accionistas un dividendo de 50,0 mln eur con cargo al ejercicio 2022. Este dividendo, supone un reparto de 0,60 eur/acción y queda muy por encima de nuestras estimaciones (DPA 2022 de 0,38 eur/acción), implicando una rentabilidad a precios actuales superior al 12%.

Sin sorpresas por el lado de balance, cerrando el ejercicio con un LTV del 38,4% a cierre de 2022 (37,1% tras la recompra de bonos llevada a cabo en enero 2023), con el 100% de la deuda a tipo fijo, un coste medio del 1,8% y un periodo medio de vencimiento de 4,7 años (4,8 años tras la recompra de bonos).

Por último, la valoración de activos muestra un ligero incremento del +3,4% en GAV (hasta los 1.473 mln eur) en línea con la estabilidad esperada, teniendo en cuenta que los activos retail ya experimentaron cierta expansión de yields desde mediados de 2020 y que la cartera de activos de **Lar España** se ha comportado especialmente bien desde el punto de vista operativo. El EPRA NTA se sitúa en 10,93 eur/acción (vs 10,72 eur/acción a 1S22 y 10,41 eur/acción a cierre de 2021), lo que implica un descuento en cotización de aproximadamente el -55%.

Con todo ello, la solidez operativa y el dividendo propuesto, esperamos que sean acogidos de forma positiva en cotización.

Reiteramos recomendación de SOBREPONDERAR y P.O. de 7,3 eur/acción.

## Las socimis frente a la subida de tipos: mejora operativa con frenazo de las valoraciones

Pablo Gallén • original



Las socimis frente a la subida de tipos: se espera una mejora operativa pero un freno de las valoraciones

Las socimis llegan a esta presentación de cuentas en un contexto de subidas de tipos de interés que no se producía en la eurozona desde 2011 cuando el Banco Central Europeo (BCE) decidió elevar el coste del dinero del 1% al 1,25% el 13 de abril de ese año. Desde 2016 hasta julio del pasado año los tipos de interés se han mantenido al 0%, lo que ha propiciado un **aumento de las valoraciones de los activos** sólo frenada por el estallido de la pandemia en 2020.

"Se presentan unos resultados muy esperados para determinar si por primera vez desde 2013, ciclo de contracción de los retornos en el sector, se produce una clara corrección en las valoraciones de los activos", comenta Javier Díaz, analista senior de Renta 4.

El banco de inversión español apunta en un informe que la clave de los resultados de las socimis españolas pasa por las valoraciones de los activos. "Determinando así la clásica referencia al relativizar unos niveles de cotización en los que la subida de tipos ha ganado el pulso al desempeño operativo en 2022", indica Díaz.

La entidad financiera cree que 2022 se saldrá con un **excelente resultado operativo a nivel de crecimiento de rentas, nivel de ocupación tras la pandemia** y con ello el aumento de los fondos de operaciones (FFO, por sus siglas en inglés).

"La indexación de los contratos en un entorno de inflación ha permitido registrar sólidos crecimientos de rentas. Por su parte, el crecimiento económico registrado en 1S22 (dejando atrás restricciones mayores por Covid) unido a la escasez de espacios y ubicaciones de calidad en los diversos subsectores inmobiliarios han elevado las ocupaciones. En este sentido, teniendo en cuenta el apalancamiento operativo propio del negocio, los flujos de caja generados en 2022 registrarán sólidos crecimientos, y por ende, tirarían al alza las valoraciones. Igualmente, no debemos dejar de prestar atención a la mejora de dividendos en un entorno de inflación", añaden.

Sin embargo, las socimis desde el pasado verano se enfrentan a un escenario más complicado como es el de la subida de tipos de interés, que implica una mejora de la

rentabilidad de la renta fija soberana y corporativa y el estrechamiento del diferencial entre la deuda y el retorno que ofrecen los activos inmobiliarios. Este coste del dinero ya se traduce en una **moderación de la inversión en activos inmobiliarios**

Renta 4 explica que todo esto supone "un **incremento en las tasas de descuento** empleadas para el cálculo de las valoraciones" y con ello un posible freno de las valoraciones de las carteras de las socimis españolas.

Con todo y a la espera de sus cuentas, en bolsa no han arrancado mal el año. **Árima** se revaloriza este 2023 un 15,3%, **Lar España** un 13,6%, **Inmobiliaria Colonial** un 11% y **MERLIN Properties** se queda un poco atrás pero se anota un alza del 2,7%.

Precisamente **MERLIN Properties** obtuvo un beneficio neto de 567,1 millones de euros en los primeros nueve meses del año, lo que supone un **alza del 123% respecto al mismo periodo del año pasado**, gracias al incremento de la ocupación de sus activos y a la indexación de las rentas por la inflación. En este periodo, la compañía registró unos ingresos totales de 341 millones de euros, de los que 335 correspondieron a las rentas brutas, un 7,6% más, y un resultado bruto de explotación (Ebitda) de casi 250 millones de euros, un 17% más.

**Inmobiliaria Colonial** cerró los nueve primeros meses del año con un beneficio neto de 398 millones de euros, un 116% más que el mismo período del año anterior. La socimi catalana, de hecho, **revisó al alza sus previsiones de beneficios para 2022** tras un tercer trimestre "de récord" gracias a la inflación, la alta ocupación y la entrega de nuevos proyectos. Colonial mejoró los ingresos por rentas un 7% hasta los 262 millones.

**Lar España** obtuvo un beneficio neto de 68,4 millones de euros en los nueve primeros meses del año, lo que supuso multiplicar por cinco el resultado del mismo periodo del año pasado, gracias a una mayor actividad y a la mayor valoración de sus activos.

En el primer semestre, **Árima** obtuvo un beneficio neto de 22,5 millones de euros, lo que supone multiplicar por tres los números registrados en el mismo periodo del año anterior, con un aumento de la actividad y de las rentas. En el último trimestre del año se han producido grandes cambios en el capital de la socimi fundada por Luis López de Herrera-Oria. El pasado 29 de noviembre, **el fondo británico Pelham Capital vendió su posición cercana al 10%** y en diciembre irrumpieron el empresario Víctor Urrutia, máximo accionista de la Compañía Vinícola del Norte de España, y la sociedad madrileña Torrablas, controlada por las hermanas Torrente Blasco.







# OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Nº 120 ENERO/FEBRERO 2023

## DOSIER EL CAMINO HACIA EL NET ZERO DEL SECTOR INMOBILIARIO



### EDITORIAL:

**LA SOSTENIBILIDAD SE CONVIERTE EN EL MEJOR ACTIVO PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL REAL ESTATE**

**EL INMOBILIARIO COTIZADO GESTIONA BIEN LA CRISIS Y AFRONTA EL FUTURO CON CAUTO OPTIMISMO**



Mesa moderada por Richard Betts, director de Real Asset Media. Alfredo Echevarría, director de análisis de Lighthouse, Paloma Taltavull, catedrática de Análisis Económico Aplicado de la Universidad de Alicante; Carlos Krohmer, director de desarrollo corporativo de Colonial; Inés Arellano, directora de Merlin Properties; y Carlos Portocarrero, socio inmobiliario de Clifford Chance.

## EL INMOBILIARIO COTIZADO GESTIONA BIEN LA CRISIS Y AFRONTA EL FUTURO CON CAUTO OPTIMISMO

Los principales líderes del sector inmobiliario cotizado español se reunieron el 15 de febrero en la V Iberian Reit & Listed Conference, donde han analizado las nuevas oportunidades dentro del actual contexto económico. Más de 300 directivos y profesionales han asistido al evento, que ya se ha consolidado como el encuentro de referencia más importante del sector inmobiliario de España y Portugal. A pesar de la inflación y de los altos precios de la energía, el sector inmobiliario cotizado ha gestionado bien la crisis y está en condiciones óptimas para afrontar los próximos años. Los participantes se mostraron cautos a corto plazo, pero muy optimistas a largo plazo. También se centraron en analizar el impacto de la nueva Taxonomía europea en el futuro del mercado inmobiliario español.

---

*Los grandes líderes del sector cotizado señalan que pronto acabará la actual volatilidad del mercado y volverá la tendencia alcista*

---

La primera ponencia de la mañana corrió a cargo de Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano Partners, que analizó la economía ibérica dentro del contexto del nuevo orden mundial y si es posible que nos beneficiemos de ello a largo plazo. En este sentido, afirmó que *"tenemos buenos fundamentales"* y, por tanto, *"existe luz al final del túnel"*, aunque actualmente la inflación esté por encima de los sueldos; según las principales proyecciones, esa situación está previsto que cambie para los próximos años y los bancos centrales bajarán los tipos de interés, por lo que esto podría dejar de ser un problema para el inmobiliario en 2024.

### SECTOR BIEN POSICIONADO

Por su parte, Dominique Moerenhout, CEO de EPRA, aportó detalles de cómo el sector inmobiliario cotizado afronta el futuro en tiempos tan desafiantes como los actuales y afirmó que *"en los próximos años podemos albergar un optimismo cauteloso. El sector ha gestionado bien la última crisis y está razonablemente posicionado para afrontar bien el futuro"*. Si 2022 puede considerarse el año de un apocalipsis que al final no fue tal, 2023 será un ejercicio de cauto optimismo. El sector cotizado ha demostrado un buen comportamiento, pese al alza de la inflación, los tipos de interés, las cuestiones geopolíticas o la crisis energética. Además, señaló que España es uno de los países que mejor se ha comportado.

---

*Más de 300 directivos y profesionales consolidan la Iberian Reit & Listed Conference como el encuentro más importante del mercado inmobiliario*

---

Y en esa misma línea, Borja Ortega, consejero delegado de BNP Paribas Real Estate España, explicó cómo están reaccionando los inversores inmobiliarios ante este contexto inflacionista y subrayó que *"necesitamos cada vez más análisis de las transacciones y políticas urbanísticas enfocadas a los ciudadanos; luego el sector inmobiliario debe adaptarse a ellas"*. Espera que la inversión se comporte a la inversa que en 2022, con dos primeros trimestres más débiles y los dos últimos mucho más activos, teniendo en cuenta que hay nuevas operaciones en el *pipeline* que no se esperaban.

En la primera mesa de debate, moderada por António Gil Machado, director de Iberian Property, intervinieron Miguel Pereda, vicepresidente de Lar España y presidente de Grupo Lar; Ismael Clemente, CEO de Merlin Properties; Pere Viñolas, CEO de Colonial; y David Martínez, CEO de AEDAS Homes.

Ismael Clemente afirmó que *"las perspectivas son buenas para las empresas inmobiliarias cotizadas"*. Los *data centers* van a ser uno de los principales esfuerzos de la compañía en los próximos años, pero permanecen confiados con los sectores tradicionales. *"Nuestros centros comerciales superan ya las cifras prepandemia, en medio curiosamente de una tendencia negativa"*. Por su parte, Miguel Pereda, vicepresidente del Grupo Lar, comentó que *"a pesar de que hemos superado las cifras de 2019 en términos de ocupación y ventas, en 2023 mantendremos un enfoque cauteloso"*.

A preguntas del moderador de la mesa, Antonio Gil Machado, Pere Viñolas, CEO de Colonial, resaltó también que *"las operaciones van bien, a pesar de las subidas de los tipos de interés; estamos pasando por una buena fase operativa"*. Aseguró que si eres paciente puedes beneficiarte del sistema de acciones, aunque crea volatilidad. En opinión de David Martínez, CEO de AEDAS, *"hemos tenido un 2022 excelente y las perspectivas son muy buenas en el sector. Hemos superado grandes incertidumbres y los promotores han vendido el 75% de sus objetivos para este año"*. *"En España está cambiando la mentalidad de la propiedad al pago por uso"*, añadió.


**DOMINIQUE MOERENHOUT**

CEO de EPRA


**IGNACIO DE LA TORRE**

economista jefe de Arcano Partners


**BORJA ORTEGA**

consejero delegado de BNP Paribas Real Estate España


**ISMAEL CLEMENTE**

CEO de Merlin Properties



**PERE VIÑOLAS**  
CEO de Colonial



**MIGUEL PEREDA**  
vicepresidente de Lar España y presidente de Grupo Lar



**DAVID MARTÍNEZ**  
CEO de AEDAS Homes



**JANA BOUR**  
directora de política y defensa de ESG de EPRA

## TAXONOMÍA Y FINANCIACIÓN

A continuación, Jana Bour, directora de política y defensa de ESG de EPRA, habló a los presentes sobre Taxonomía y financiación inmobiliaria y expuso que *“se deben comunicar nuestros problemas y experiencias a los legisladores para que puedan desarrollar mejores políticas”*. Apuntó los retos que afronta la Taxonomía, como que está incompleta, su falta de claridad o que no logra focalizar los flujos a procesos para la transición a neto zero, como las renovaciones. Pero también ofrece oportunidades, como abrir el debate sobre cómo descarbonizar realmente el *real estate*.

La segunda mesa redonda de la mañana reunió a Guillermo Astorqui, director de finanzas inmobiliarias Iberia de BNP Paribas; Jon Armentia Mendaza, director corporativo y CFO de Lar España; Isidoro Tapia, *senior officer* de la Oficina Climática del Banco Europeo de Inversiones; y Filipe Lowndes Marques, socio de derecho bancario y financiero de Morais Leitão. En esta ocasión el moderador fue Miguel Ferré, presidente del Consejo Editorial de Iberian Property. Los ponentes, bajo el título Taxonomía y financiación inmobiliaria, ahondaron en el nuevo paradigma europeo para la financiación, analizaron los efectos para el mercado inmobiliario y evaluaron el impacto de la huella de carbono en las empresas cotizadas. Por ejemplo, Filipe Lowndes Marques aseguró que los requisitos obligatorios no van a tardar en llegar.

En la última mesa de debate, moderada por Richard Betts, director de Real Asset Media, se puso el foco en cómo puede el sector inmobiliario cotizado aprovechar las nuevas oportunidades y convertirlas en valor real para el accionista. En esa mesa redonda participaron Carlos Portocarrero, socio inmobiliario de Clifford Chance; Inés Arellano, directora de Merlin Properties; Carlos Krohmer, director de desarrollo corporativo de Colonial; Paloma Taltavull, catedrática de Análisis Económico Aplicado de la Universidad de Alicante; y Alfredo Echevarría, director de análisis de Lighthouse.



Segunda mesa redonda de la mañana moderada por Miguel Ferré, presidente del Consejo Editorial de Iberian Property. Reunió a Isidoro Tapia, *senior officer* de la Oficina Climática del Banco Europeo de Inversiones; Guillermo Astorqui, director de finanzas inmobiliarias Iberia de BNP Paribas; Jon Armentia Mendaza, director corporativo y CFO de Lar España; y Filipe Lowndes Marques, socio de derecho bancario y financiero de Morais Leitão.