

Publicación	Expansión General, 1
Soporte	Prensa Escrita
Circulación	36 629
Difusión	23 452
Audiencia	129 000

Fecha	08/03/2022
País	España
V. Comunicación	44 260 EUR (47,978 USD)
Tamaño	3,66 cm ² (0,6%)
V.Publicitario	2152 EUR (2333 USD)

Socimis: 17 nuevos saltos al parque en 2021 **P12/LA LLAVE**

Las Socimis recuperan el pulso pre-Covid con 17 nuevas cotizadas

CON 2.025 MILLONES DE EUROS EN ACTIVOS/ Doce Socimis, con 1.129 millones en activos, se incorporaron al Euronext el pasado año, y cinco salieron a cotizar al BME Growth, con activos valorados en 896 millones.

R. Arroyo, Madrid

Las Socimis cotizadas recuperan el pulso. Tras la ralentización sufrida por el Covid durante 2020, estas sociedades de inversión inmobiliaria vuelven a incorporarse a los mercados alternativos.

En concreto, 17 nuevas Socimis, con activos valorados en 2.025 millones de euros, salieron a cotizar el pasado año, frente a las 14 empresas que se incorporaron a los mercados en 2020, con 1.519 millones en activos. Esto supone que el valor total de los activos incorporados ha aumentado en un 33%, según los datos de ArmanexT, firma especializada en proceso de incorporación a cotización de pymes y Socimis.

Del total de nuevas Socimis cotizadas, doce, con activos valorados en 1.129 millones, han optado por cotizar en Euronext Access, mientras que cinco lo han hecho en el BME Growth, con 896 millones de euros. Por contra, cinco Socimis se dieron de baja en el BME Growth y una en el Euronext Access.

A cierre del pasado año había 122 Socimis cotizando en BME Growth y en Euronext Access, con un valor de sus activos de 23.921 millones de euros. Otras cuatro (Merlin,

SALIDAS AL BME GROWTH Y EURONEXT



Expansión

Fuente: ArmanexT

Colonial, Lar España y Árima) cotizan en la Bolsa.

Antonio Fernández, presidente de ArmanexT, explica que muchas Socimis, que retrasaron su incorporación a cotizar en 2020, han retomado el proceso una vez que la situación lo ha permitido. Fernández prevé además que el ritmo de incorporación se incrementará en los próximos meses.

Por tipología, unos 6.817 millones de la cartera actual de activos de Socimis cotizadas en el BME Growth y Euronext corresponden a vivienda (28,5% del total). Le si-

guen oficinas, con 4.737 millones (el 19,8% del total); centros comerciales con 3.325 millones, y locales con 2.750 millones. Hoteles (1.746 millones) y naves (1.363 millones) se colocan en cuarto y quinto lugar.

Se abren a otras ciudades

Según el estudio, el 51,4% del valor de los activos de las 122 Socimis está en manos de inversores no residentes, el 17,3% lo ostentan grupos familiares, y el 31,3% corresponde a otro tipo de inversores. Por distribución geográfica, en Madrid se ubica el

42,5% del valor de los activos de las 122 Socimis, unos 10.166 millones; seguida de Barcelona, con el 11,8% del valor (2.822 millones).

En lo que se refiere a la Socimi media incorporada en 2021, ésta contaría con entre 6 y 20 activos, su accionariado estaría compuesto en un 52,3% por no residentes, el 7,3% correspondería a grupos familiares y el 40,4% a otros accionistas. Respecto a su localización, el 22,6% de sus inmuebles estaría en Madrid, el 8,5% en Barcelona, y el 68,9% en otras localizaciones.

Para poder atraer al inver-

ArmanexT pide una reforma para que las Socimis puedan invertir en activos agrarios

sor al sector agrario, ArmanexT pide un cambio regulatorio para que las Socimis puedan invertir en activos rústicos.

Socimis agrarias

ArmanexT plantea una reforma de la Ley de Socimis para que, al igual que sucede en otros países, este tipo de compañías pueda invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola dedicados al arrendamiento. Desde la firma indican que el 58% de las explotaciones agrarias solo aportan el 3% de la producción del sector, lo que supone una "extraordinaria atomización e ineficacia" en el más de millón de explotaciones existentes. Esta fórmula permitiría cambiar el modelo productivo, separando la propiedad de la gestión, como ha pasado en sectores estratégicos como el hotelero, potenciando así el desarrollo sostenible del sector, explican.

La Llave / Página 2

Las socimis agrícolas, un plan para atraer inversión a la España vaciada —P5

Propuesta de Armanext Socimis agrícolas para atraer la inversión a la España vaciada

Busca trasladar el éxito de estas inmobiliarias al campo

Actualmente solo operan en arrendamientos urbanos

ALFONSO SIMÓN
MADRID

La historia de éxito de las socimis en las grandes ciudades puede trasladarse a la agricultura. Esa es la premisa de la firma Armanext, asesor de socimis en Euronext de París y de BME Growth en la Bolsa española, en su informe *Las socimis salen al campo*, presentado ayer. Antonio Fernández, presidente de Armanext, está convencido de que el éxito que han tenido estas sociedades inmobiliarias atrayendo la inversión desde 2013 se puede trasladar a la actividad agraria, ganadera y forestal, ayudando a fijar la población de la conocida como España vaciada.

Las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimis) nacieron a partir de 2021 como propietarias de activos dedicados al arrendamiento en el ámbito urbano. Se crearon a semejanza de los REIT internacionales, operando en EE UU y otros países de la OCDE desde hace décadas. Como ventaja fiscal, se benefician de no tributar por el impuesto de sociedades a cambio de repartir como mínimo el 80% del beneficio en dividendos a sus accionistas, que si están obligados a tributar. "Las socimis son una historia de éxito", afirma Fernández, ya que tras la gigantesca crisis inmobiliaria por la quiebra de Lehman Brothers, fueron capaces de atraer inversiones a España y dinamizar el sector a partir de 2013. De hecho, Armanext recoge que las 122 socimis españolas en BME Growth y Euronext suman 23.921 millones en activos en el momento de su incorporación a Euronext



Cosecha de trigo con maquinaria agrícola. GETTY IMAGES

Más peso de Euronext en 2021

► **122 socimis.** Existen 122 socimis españolas incorporadas a BME Growth y en Euronext, según los datos del informe anual de Armanext, asesor registrado. 95 de ellas lo hicieron en la Bolsa española (sin contar a las del Ibx, Merlin y Colonial, y a las del continuo, Lar España y Árima), y otras 27 en el parqué parisino. En los últimos años, Euronext ha ganado peso frente al mercado español. En 2020 se incorporaron 8 compañías en el parqué de París frente a 6 en Madrid y en 2021 fueron 12 frente a 5.

► **Activos.** Respecto al valor de sus activos, el 28,5% corresponde a viviendas, el 19,8% a oficinas, el 13,9% a centros comerciales, el 11,5% a locales, el 7,3% a hoteles, el 7,3% a naves y el resto a otro tipo de activos.

y BME Growth, sin contar a las grandes como Merlin Properties (actualmente con más de 13.000 millones en activos), Colonial (más de 12.000 millones) y otras como Lar España y Árima.

En el informe de Armanext se considera que únicamente es necesario el cambio del artículo 2 de la Ley 11/2009 de las socimis, en el que se especifica que estas inmobiliarias solo pueden operar con bienes de naturaleza urbana. Por eso, Fernández explica que tan solo con un decreto ley se podría modificar y estar vigente el cambio en junio.

El presidente de Armanext recuerda que desde 2020, por la pandemia de Covid-19, y recientemente con la guerra de Ucrania se ha visto cómo la actividad agrícola se considera estratégica y en España necesita inversión y nuevos operadores ante el envejecimiento de los productores.

El modelo propuesto sería que una socimi agrícola agrupe tierras, operadas por un gestor agrario especializado, y reparta dividendos entre todos sus accionistas. Fernández ve este modelo sobre todo para pequeños propietarios o herederos de terrenos que aporten sus parcelas a una socimi, a cambio de dividendos anuales. El gestor del campo, igual que ocurre con las socimis hoteleras, sería una empresa especializada en

agricultura. El presidente de Armanext no cree que partidos políticos ni comunidades autónomas de la España vaciada sean reacios a la propuesta. "La caña para pescar es esto", apunta, refiriéndose a que es mejor atraer inversiones para mejorar la capacidad productiva que esperar subvenciones.

Armanext, uno de los actores más relevantes en el campo, todavía no ha presentado su propuesta al Gobierno y partidos, pero espera hacerlo en las próximas fechas.

Países que se anticipan

Desde Armanext se recuerda que Portugal permite a las nuevas sigis (versión lusa de las socimis) invertir en terrenos dedicados a la actividad agrícola, forestal y ganadería, por lo que ve incluso que algunas de estas sociedades podrían ya comprar suelo en España.

En EE UU hay casos de este tipo de inmobiliarias agrícolas cotizadas como Weyerhaeuser, que es propietaria de 12,2 millones de acres forestales y capitaliza por más de 27.000 millones, además de Potlatch Deltic, Farmland y Gladstone Land. En Australia, existe Rural Funds Group desde 2014, que gestiona 1.200 millones de dólares australianos en cultivos de almendros, ganado, viñedos y macadamias.