

Estrategias antes de la recesión P22

INVERSORES

Estrategias antes de la recesión

Consuelo Blanco

Las posibilidades de que la economía salga ilesa de la batalla iniciada por los bancos centrales contra la inflación se esfuman. El escenario base para la mayoría de los bancos de inversión es de recesión para los Estados Unidos (con estimaciones de crecimiento cercanas a cero). Los analistas de Wells Fargo creen que las probabilidades de una recesión ahora son más del 50 por ciento. Deutsche Bank y Morgan Stanley han advertido también sobre el incremento de los riesgos de un frenazo económico.

Mientras tanto, la zona euro se sumerge en una estancación (crecimiento en torno al 2,5-2,7 por ciento). En China las esperanzas están puestas en ese nuevo programa anunciado por el Gobierno y en el vigésimo Congreso del Partido Comunista, con revisiones al alza del PIB del 2023. Los emergentes, muy selectivos: Asia (ex China) y Latinoamérica con experiencia en la gestión de inflación y favorecidos por ciertas materias primas.

Posicionamiento recomendado

Ante este escenario lo recomendable es la prudencia. No todo vale y ante un cuchillo

que cae, lo mejor es no cogerlo al vuelo. Tal es el caso que en el último informe de BofA Securities, se observa una intensificación de los flujos de salida y los indicadores de expectativas de beneficios empresariales se encuentra en mínimos, con lo que es importante estar en sectores defensivos, con baja beta, con capacidad de fijación de precio, compañías de calidad, dividendos y pago de rentas como el inmobiliario.

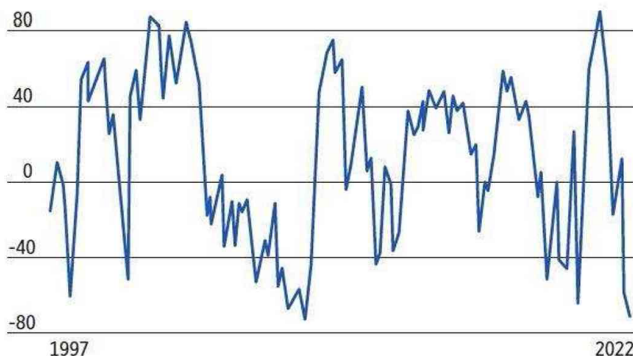
En caso de tener liquidez, es aconsejable mantenerla al menos hasta ver signos claros de control de la inflación, pudiendo aumentar beta en ese momento.

Entre esos sectores defensivos, considerados value, que funcionan como cobertura contra la inflación y cuyos precios seguirán presionados al alza, está el de commodities, que tiende a moverse en línea con la inflación. Pero no estamos hablando solo de petróleo (donde sigue habiendo presiones al alza debido a una demanda fuerte y una oferta que ha sufrido de falta de inversión en la última década), ni tampoco del oro o plata, que son los activos tradicionales para invertir en entornos inflacionarios. Incidimos en lo que se denomina soft-commodities.



Expectativas de beneficios mundiales

PORCENTAJE NETO QUE DICE QUE LOS BENEFICIOS GLOBALES MEJORARÁN.
FUENTE: BOFA



● Alternativos ilíquidos

Con el problema de envejecimiento que está sufriendo buena parte de los países desarrollados y que en un futuro no lejano lo sufrirán también los emergentes, hay inmobiliarias especializadas en la compra y gestión de residencias de la tercera edad, alimentados en buena medida del dinero público, pero también del privado. Pero en este caso estamos hablando de activos alternativos ilíquidos, en especial, capital privado, reservados para aquellos inversores profesionales, cuyo horizonte de inversión es de largo plazo y no les incomoda no tener valoraciones periódicas.

Pendientes de las materias primas

TRIGO EN PUNTOS Y Nº DE MEDIDAS
FUENTE: BANCO MUNDIAL



Ya son varias voces que hablan de una nueva crisis alimentaria a nivel mundial desencadenada por la guerra en Ucrania, que ha provocado un alarmante aumento mundial de controles gubernamentales a las exportaciones de alimentos.

En pocas semanas, el número de países que han impuesto restricciones a las exportaciones de alimentos aumentó un 25 por ciento, elevando el número a 35. La historia muestra que dichas restricciones son contraproducentes e incrementan los precios de trigo, maíz, café, azúcar y productos agrícolas.

Cuidado, sin embargo, con los metales industriales, que llevan días cayendo, como el cobre, que ha marcado mínimos del ejercicio por los temores a la recesión y a una caída de la demanda desde China. Esta revista ya advirtió en su número 1.268 de las inminentes caídas de los precios de los metales industriales. «La demanda de metales está en peligro, ya que el acelerado endurecimiento de la política monetaria en las economías desarrolladas amenaza con

frenar el crecimiento económico y desencadenar una posible recesión», asegura Tom Mulqueen, analista de Amalgamated Metal Trading.

Normalmente, los inversores institucionales invierten en materias primas vía futuros, pero la forma más económica y rápida de ganar exposición para el pequeño inversor es vía ETF. Hay específicos de petróleo, gas, pero siempre es mejor la diversificación, ya que con eso evitamos apostar a uno solo.

Entre los más diversificados está el ETF WisdomTree Enhanced Commodity, cuya principal exposición es la energía (30 por ciento), pero también tiene un 15 por ciento en oro y un 4 por ciento en plata.

Apuesta por el consumo básico

Los alimentos representan al menos la mitad del gasto total de los hogares en países de ingresos bajos. Los gestores apuestan por el sector de alimentos y bebidas, ya que independiente del entorno económico, las personas seguirán comiendo y bebiendo, com-

● La liquidez es aconsejable tenerla hasta ver signos de control de la inflación

El peso de las materias primas

PONDERACIONES DEL BLOOMBERG COMMODITY INDEX.
FUENTE: BLOOMBERG



prando artículos de higiene personal y del hogar. Son sectores defensivos denominados consumo básico.

Son empresas que son capaces de traspasar el incremento de precios a los consumidores y la demanda varía marginalmente. Además, algunas de estas empresas también pagan dividendos, muy apreciados por los inversores. Se puede optar por la vía directa de las acciones, entre ellas la española Viscofan, la belga AB Inbev, las francesas L'Oréal y Danone. O bien Procter&Gamble, de EEUU.

Varias de estas empresas, y fondos que las integran, están en negativo en lo que va de año. Sin embargo, hay algunos casos donde se observa un cierto repunte, especialmente tras la reunión sorpresa del BCE y los 75pb de incremento de tipos de la Fed.

El inversor también puede hacerlo vía fondos, como el NN (L) Food & Beverages que a un año sube el 11,8 por ciento, o el BNP Paribas Smart Food.

Flujos previsible

Es importante priorizar, en este momento, estrategias que ofrezcan flujos previsible, que también se ajusten a inflación y tengan una cierta estabilidad en las valoraciones. Es aquí donde entran los activos reales, ya sea el sector inmobiliario o el de infraestructuras.

Entre las opciones están directamente el ladrillo o bien mediante estrategias diversificadas como son los REIT, las sociedades cotizadas que invierten en activos inmobiliarios (tanto residenciales, como comerciales y de logística) con el objetivo de generar rentas, pero además se favorecen de

Una mirada a las infraestructuras

El sector de las infraestructuras se encuentra integrado or activos cuyo uso está asegurado incluso en los peores entornos. Claros ejemplos son las torres de telecomunicaciones, puertos, redes de distribución de agua o gas. En muchos casos, los contratos regulados suelen ser a largo plazo

y con tarifas ligadas a la inflación. En este caso también existen empresas cotizadas como Enel, E.ON, Vinci, American Electric Power y China Gas Holding. La opción de diversificar en este sector la encontramos en los siguientes fondos mutuos: DWS Invest Global Infrastructure, Atlas Global Infrastructure y el M&G (Lux) Global Listed Infrastructure.



la revalorización. Los hay de tipo patrimonial (invierten en propiedades), hipotecarios (invierten en hipotecas) e híbridos (mixtos).

En España son las socimis, pero están presentes en más de 35 países del mundo bajo otra denominación. Entre las socimis españolas más destacadas están: Merlin Properties (que recientemente anunció mayores facturaciones provenientes de mayor demanda y tasa de ocupación, mayores inversiones en datos, alquileres superiores), Inmobiliaria Colonial y Lar.

Existe también la posibilidad de invertir vía fondos mutuos o ETF. En este caso hay dos fondos que sobresalen: DPAM Real Estate Europe Dividend o el Janus Henderson HF Pan European Prop.

Publicación	Cinco Días General, 1
Soporte	Prensa Escrita
Circulación	30 782
Difusión	21 772
Audiencia	38 000

Fecha	21/06/2022
País	España
V. Comunicación	32 730 EUR (34,501 USD)
Tamaño	12.51 cm² (2.0%)
V.Publicitario	1564 EUR (1649 USD)



Acelera la venta de activos inmobiliarios comerciales —P6

Mercado inmobiliario

Las transacciones de activos ‘retail’ se dispararán hasta los 2.000 millones en 2022

A medio plazo pueden alcanzar un volumen de 5.000 millones, según EY

Blackstone destaca entre los grandes compradores en Europa

A. SIMÓN
MADRID

Las transacciones de activos *retail* toman impulso. Tras un parón en seco por la pandemia de Covid-19, el mercado de propiedades comerciales comienza a despertar. La consultora EY, en su informe *The Retail Property Telescope* presentado ayer, prevé que para este año las transacciones de este tipo de inmuebles alcance alrededor de 2.050 millones de euros, lo que supondrá casi doblar los 1.200 millones del pasado año.

En lo que va de año, ya ha habido operaciones de compraventa de este tipo de propiedades por 949 millones, según los datos de EY, prácticamente igualando la cifra del año 2021 al completo. El 23% de lo transaccionado en el mercado inmobiliario son activos *retail* (al mismo nivel que la logística y ligeramente por debajo de oficinas y activos alternativos).

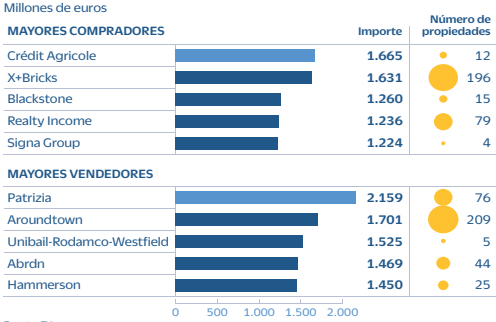
Aunque desde EY se espera que a medio plazo salgan muchos más activos a la venta después del parón por la pandemia de Covid-19, ya que estos inmuebles han sido los más castigados por los inversores ante las du-

das que despertaban por las restricciones sanitarias y, sobre todo, por el empuje del comercio electrónico. Desde la consultora se espera que se pongan a la venta activos por 4.920 millones hasta 2024. De esa cartera que saldrá al mercado, en gran parte serán centros comerciales (76% del valor) y, en menor medida, locales de *high street*, parques comerciales y supermercados.

El mercado se anima en Europa después de que EE UU esté atrayendo gran parte de las inversiones. “En Europa todavía se está ajustando el precio”, explicó en la presentación del informe Javier García-Mateo, socio de inmobiliario de EY. Tras la pandemia, los inversores piden cierto descuento (una *yield* o rentabilidad más elevada) para hacerse con estos activos, por lo que no ha habido compraventas relevantes debido a que los potenciales vendedores no estaban dispuestos a aceptar descuentos. “El precio de los buenos activos también bajan”, añadió el responsable de EY. Respecto a las *yields*, se sitúan cerca del 5,25% en las tiendas *prime*, después de que subiesen desde su mínimo de 2017, cuando rondaban el 4,25%.

Transacciones de activos inmobiliarios de ‘retail’

Principales protagonistas en Europa en los últimos 24 meses



Fuente: EY

Si en plena pandemia el interés de los inversores fue hacia los supermercados, es probable que se comience a mirar los grandes complejos. “Ya empezamos a ver operaciones de centros comerciales. Lo que esperamos es dos

El 23% de lo transaccionado en los últimos meses en el mercado son activos ‘retail’

o tres operaciones que den confianza al mercado”, afirmó Jon Armentia, director financiero de la socimi **Lar** España.

EY espera que gran parte del volumen transaccionado este año corresponda a propiedades *core +* y *core* (los mejores), y una pequeña proporción (13%) sea de los llamados *value added*. En los últimos meses, un fondo oportunista como Blackstone ha sido de los mayores compradores en Europa (ver gráfico), junto a empresas como Crédit Agricole, X+Bricks o Realty.

García-Mateo subrayó que los operadores que más están sufriendo son los de moda, con una mayor tasa de esfuerzo. “Cada vez venden peor y venden menos”, señaló, debido a la competencia del negocio online.

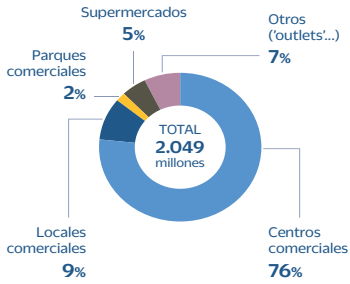
Entre los protagonistas activos en este segmento del mercado, EY detecta como vendedores a compañías como Amundi, El Corte Inglés, Merlin, CBRE Investment Management, Mercadona, BBVA, Patrizia, Barings, Bogaris, Eroski, Invesco y Corpfir Capital. En la parte compradora, destaca a

firmas como Merlin, Realty, Carrefour, Blackrock, Swiss Life, MSDR Investment, GPF Capital, Pradera, Bankinter, Mazabi, Nuveen o Pagado Capital, entre otros.

En el informe se destaca que las ventas en el *retail* todavía están un 15% por debajo de las de prepandemia, a pesar de la recuperación de los últimos meses.

Respecto a los nuevos proyectos en desarrollo, EY detecta siete centros comerciales que suman 285.000 metros cuadrados y otros 22 de centros comerciales para 476.000 m².

Inversión esperada en 2022 en España



C. CORTINAS / CINCO DÍAS

'REAL ESTATE'

El 'ladrillo' español puntúa bien en ESG

El 'real estate' se encuentra en pleno giro sostenible. Por su naturaleza, son activos en los que es sencillo establecer pautas ambientales. Los inversores están incorporando cada vez más la perspectiva de los riesgos climáticos, que impactan directamente en los activos. Dentro del índice sectorial europeo, el 'EuroStoxx 50 Real Estate'. Colonial y Merlin destaca en sostenibilidad

$$\{ \sim Y_{m \sim jn} P \{ vizs \} \}$$

El real estate se encuentra inmerso en una profunda transformación verde. Los edificios de nueva construcción son energéticamente eficientes, y se trabaja también para reciclar los residuos generados al levantarlos. Incluso se está probando a construir de una forma muy novedosa: se trata de la construcción industrializada, que consiste en elaborar en fábrica –y no in situ– los componentes del edificio para después ensamblarlos en la zona donde éste se ubicará. Genera menos residuos y emite menos CO2 que el modelo tradicional.

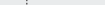
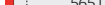
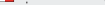
En lo que respecta a los criterios de sostenibilidad, en este sector resulta más fácil que en otros establecer pautas ambientales. Lo explica Teresa Royo, directora de Sostenibilidad y Buen Gobierno de KPMG en España: “Hablamos de un activo físico en el que las características sostenibles son, de alguna manera, más sencillas de aplicar. Somos capaces de decir cuáles son las características que nos hacen pensar que ese activo, a lo largo de su vida útil, va a reducir al mínimo su impacto ambiental”. En base, por ejemplo, a cuestiones como si la edificación considera criterios de climatización u orientación que permitan minimizar esos impactos; la procedencia de los materiales, o que su huella ambiental a futuro vaya a ser la mínima. En la pata social, la S de ESG (acrónimo anglosajón que alude a los criterios ambientales, sociales y de buen gobierno) también existen indicadores fáciles de identificar, como si la infraestructura va dirigida a dar cobertura social a familias en riesgo de exclusión, o a albergar un hospital, por ejemplo.

Las grandes cotizadas del sector en Europa obtienen, en líneas generales, buenas notas en ESG si nos atenemos a las puntuaciones que otorga Sustainalytics. Las integrantes del EuroStoxx 50 Real Estate que cuentan con nota de este proveedor presentan un nivel de riesgos de sostenibilidad bajo o incluso inapreciable (ver gráfico). Las dos españolas incluidas en este índice, Merlin Properties y Colonial, muestran en ambos casos un riesgo bajo (en el caso de Colonial, muy cerca del inapreciable). Sustainalytics reconoce en total cuatro niveles de riesgo: inapreciable, bajo, medio, alto y severo, y ni una sola de este índice europeo llega al medio.

Los riesgos físicos ligados al cambio climático cobran especial relevancia en este sector, ya que impactan de forma directa en el valor de sus activos. Pensemos, por ejemplo, en edificios situados muy cerca del mar (cuando se sabe que el nivel de éste va a subir) o en los que están expuestos a eventos climáticos extremos cada vez más frecuentes, como pueden ser las tormentas de gota fría. Cuestiones como éstas no ha-

Dos españolas entre las mejores del 'real estate' en clima

Cotizadas del 'EuroStoxx 50 Real Estate' con mejor nota de CDP

COMPANÍA	PAÍS	CAPITALIZACIÓN (MILL. €)	PUNTUACIÓN CDP*	PUNTUAC. SUSTAINALYTICS**
I. Colonial Soc.		3.550,7	8	 10,1
Klepierre		5651,0	8	 10,5
Unibail-Rod.		7358,8	8	 -
Covivio		5375,6	7	 8,3
Gecina		7351,0	7	 10,7
Vonovia		25061,3	6	 6,7
Merlin Prop. Soc.		4646,0	6	 12,0
Cofinimmo		3773,4	6	 12,4

(*) Puntuación climática. 8 es la nota más alta y 0 la más baja, según 'Bloomberg'

(**) Puntuación de riesgos ESG. De 0 a 10: nivel de riesgo ESG nulo; 10 a 20, bajo; 20 a 30, medio; 30 a 40, alto; más de 40, severo.

cen sino devaluar los activos y encarecer los seguros.

Tanto Colonial como Merlin, ambas soci-
més, puntúan bien para Sustainabilitys, pero
además Colonial obtiene la máxima nota po-
sible para CDP (Carbon Disclosure Project),
un 8, al igual que Klepierre y Unibail Ro-
damco. CDP evalúa el compromiso de las
compañías con la lucha contra el cambio cli-
mático, y Bloomberg traduce sus califica-
ciones a notas del 0 al 8, siendo 8 la más alta.
Con un 6 sobre 8 se sitúa Merlin Prop-
erties. Por otro lado, ambas españolas re-
ciben un consejo de compra del con-
senso de mercado que recoge Fac-
tSet.

A la facilidad, ya señalada, para aplicar los criterios de sostenibilidad a los acti-

vos del real estate, se añade que el perfil del inversor en este sector es de largo plazo, ya que se trata de activos duraderos, y el inversor en ESG, por definición, también lo es.

A los inversores en este segmento les preocupan cada vez más los criterios extrafinan-

cieros. Lo explicó el pasado martes Hernán San Pedro, director de Relaciones con Inversores de Lar España, en un evento organizado por KPMG, Forética y el IEAF: “El 100% de nuestros inversores pregunta por estos aspectos en las reuniones individuales que mantenemos con ellos”. Además, las cuestiones de temática ESG “son las primeras en aparecer” en estos encuentros, añadió.

"Hace años, la sostenibilidad formaba parte de mi departamento de prensa. Eso es exactamente lo que no debemos hacer [en ESG]. No estamos contando cuentos", afirmaba Rolf Buch, CEO de la alemana Vonovia, en un evento organizado por la gestora francesa Amundi en París el pasado 10 de junio. Buch aludió precisamente a esa característica del largo plazo en su negocio, en ese camino hacia el net zero: "Hemos definido un plan para todo nuestro portfolio hasta 2045, que es el año en el que nos hemos comprometido a alcanzar la neutralidad de carbono. Hasta entonces, sabemos exactamente qué edificios tienen que ser transformados el año que viene, o el siguiente", explicó.

En este mismo evento, Matteo Germano, director adjunto de inversiones de Amundi, señaló que espera, en un contexto dominado por la inflación, "eventualmente, una exposición mucho más elevada en las carteras a activos reales, como el real estate y las infraestructuras".

Germano considera a estos dos sectores "los ganadores, probablemente, en la próxima década".



ISTOCK

Guía para cobrar los dividendos más elevados con la corrección bursátil en marcha

Más del 7% de rentabilidad en algunas inmobiliarias, Endesa, Telefónica y aseguradoras. Las gestoras priman la retribución al accionista en un entorno de máxima incertidumbre. Las penas con pan son menos penas, de la misma forma que son más fáciles de digerir la volatilidad y la incertidumbre en tiempos de turbulencias en renta variable cuando hay un jugoso dividendo de por medio.

María José Carranza • [original](#)

Más del 7% de rentabilidad en algunas inmobiliarias, Endesa, Telefónica y aseguradoras

Las gestoras priman la retribución al accionista en un entorno de máxima incertidumbre



Las penas con pan son menos penas, de la misma forma que son más fáciles de digerir la volatilidad y la incertidumbre en tiempos de turbulencias en renta variable cuando hay un jugoso dividendo de por medio. La caída de los mercados de acciones en junio ha disparado la rentabilidad media por dividendo en el mercado continuo: hasta una docena de compañías ofrece retornos de al menos el 7% a los actuales precios. En alguna aseguradora, como Mapfre, la rentabilidad supera el 8%.

Las inmobiliarias, con la recién opada Metrovacesa a la cabeza -Carlos Slim va a sacar buena tajada a la rentabilidad por dividendo 'top' del 13% de la compañía en la que pasa a controlar cerca de un 17%- y su promotora Aedas también por encima del 10%, marcan diferencias. Las socimis **Lar** España y el gigante Merlin Properties también forman parte del grupo de 10 empresas más generosas del mercado español.

"Lo importante de verdad es que los dividendos sean sostenibles, que se puedan mantener en el tiempo. El momento es complejo porque la zona euro y el mundo en general se enfrentan a la amenaza de la recesión, pero hay empresas muy capacitadas para mantener la retribución actual a los accionistas, porque tienen caja suficiente o porque cuentan con niveles de deuda muy razonables", señalan en un gestora nacional.

Disparada la rentabilidad

La realidad es que tras la caída que ha ampliado las pérdidas del Ibex este año hasta alrededor del 7%, muchos inversores están buscando el colchón del dividendo para intentar aprovechar algunas valoraciones muy atractivas. Un buen ejemplo es Línea Directa, la aseguradora desgajada de Bankinter en abril de 2021 que pierde este año en el parqué en torno al 20% y que ofrece una rentabilidad por dividendo del 7%.

BBVA, el peor banco del año en Bolsa con una caída en torno al 15%, tocado por la apuesta por Turquía y que ha sido alcanzado por CaixaBank en capitalización bursátil, ofrece una rentabilidad por dividendo del 8% a los actuales niveles en Bolsa. De momento, su cotización apenas ofrece signos de reacción. A corto plazo afronta el reto de aguantar el nivel clave de los 4 euros donde se juega la vida en el parqué.

Pero hay una gran mayoría de casos en los que a un dividendo atractivo se suma una enorme resistencia a las caídas generales que sufre el mercado. No hay mejor ejemplo que el de Ence, que este año reverdece laureles en bolsa con una subida del 50% y que ofrece una rentabilidad por dividendo en torno al 7,5%. La combinación de la diversificación en negocios como el energético que empieza a dar sus frutos y un alto dividendo es explosiva.

A menor escala, la misma situación se repite en valores como Logista o Atresmedia -está última es la segunda empresa más generosa del mercado español con una rentabilidad por dividendo del 12%- que están subiendo en bolsa alrededor de un 10% en 2022. Son valores muy resistentes, como ACS o Mapfre, que siguen cotizando muy cerca de los mismos niveles

a los que empezaron un año de muy alto voltaje en bolsa.

En el listado de mejores valores también hay otros pesos pesados como Enagás, Mapfre y Telefónica, dos pagadores históricamente buenos y seguros que también van a competir en las preferencias de los inversores que creen que ha llegado el momento de picotear en bolsa, pero con el colchón de una retribución atractiva. Hay donde elegir en todos los sectores y en empresas en momentos muy distintos en bolsa.

La Asociación Cultural Mujeres de Bellavista (Sevilla) visita Lagoh con motivo de su XXXV Semana Cultural



Visita de una representación de mujeres de la Asociación Cultural Mujeres de Bellavista al centro comercial Lagoh. - LAGOH

SEVILLA, 22 Jun. (EUROPA PRESS) -

El complejo comercial y de ocio Lagoh, propiedad de Lar España Real Estate Socimi y gestionado por Grupo Lar a través de Gentalia, ha recibido la visita de más de 40 mujeres de la Asociación Cultural Mujeres de Bellavista con motivo de la XXXV Semana Cultural de la entidad, que participaron en la actividad 'Un recorrido cultural y turístico de la ciudad de Sevilla'. La concejal de Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla y delegada del Distrito Bellavista-La Palmera, Carmen Fuentes, y la directora del Distrito, Lola Forero, han estado durante la visita y han sido recibidas por Elena Fernández, miembro del equipo de dirección del Complejo.

Fernández ha destacado en una nota de prensa este miércoles "el trabajo de esta asociación tendentes a la cultura y a la educación de la mujer, así como todas las necesarias para su evolución y promoción". El centro comercial ha distinguido el trabajo de esta entidad al ser "una de las más activas de la ciudad". Entre las actividades que realizan en el barrio destacan la organización de jornadas de estudio y formación para la mujer; asesoramiento para ellas en los campos jurídicos, laboral, asistenciales, psicosexual, sanitario y de consumo; así como cualquier otra actividad en defensa de la igualdad de derechos y oportunidades entre hombres y mujeres.

La Asociación Cultural Mujeres de Bellavista es una de las entidades más antiguas de Sevilla, con 35 años de experiencia, que tiene como principal objetivo trabajar por y para las mujeres del barrio en todo lo relacionado con la formación, el empoderamiento, la creatividad, la visibilidad y la motivación. En la actualidad, la asociación forma parte del Consejo de Participación de Mujeres del Ayuntamiento de Sevilla; del Consejo Territorial de Participación Ciudadana del Distrito Bellavista-La Palmera y de la organización Feministas en Red de Sevilla. En el año 2020 recibieron el premio 'Sevilla Territorio de Igualdad', otorgado por el Servicio de la Mujer del Ayuntamiento.

El centro comercial Lagoh celebra la



Semana de San Juan con un expositor,
visita de los bomberos y un espectáculo

Más información

Lar

Socimi

Taboola Feed



Bitcoin en 2022: Descubra las últimas noticias sobre bitcoin y cómo invertir

eToro | Patrocinado



¿Es elegible para la lotería de Green Card? ¡Encuétralo ahora!

USA Green Card | Patrocinado



Descubre cuánto vale tu coche en 1 minuto

Cotuco.es | Patrocinado



esAndalucía

- El visor profesional de la Historia Social Única puesto en marcha por la Junta comienza su despliegue territorial
- Educación invierte 6,6 millones en el nuevo IES de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), con capacidad para 800 alumnos
- El Hospital Macarena de Sevilla, reconocido por sus dos unidades de referencia de tumores intraoculares
- El SAS forma a 80 nuevos residentes en Atención Familiar y Comunitaria en la provincia de Sevilla
- Martes, 21 de Junio
- Extenda y Landaluz acercan la gastronomía andaluza a operadores de ocho países de Asia, América y Europa

Descubre el nuevo BMW Serie 3.

BMW | Patrocinado



Pide ya tu MINI. Elegirlo ahora es más sencillo.

MINI | Patrocinado



57 fotos antiguas no son adecuadas para el público actual

ChillingHistory.com | Patrocinado



Si tienes alguno de estos artículos coleccionables, podrías hacerte rico

investing.com | Patrocinado



"Cómo disminuí las varices en poco tiempo"

Veniselle™ | Patrocinado



Configura el Caravelle a la medida de tu familia

VW | Patrocinado





25 impresionantes fotos tomadas accidentalmente por drones

investing.com | Patrocinado



Ana María Aldón, irónica y despreocupada tras el estallido de Ortega Cano. ¿En su peor momento?

Europa Press



¡Primicia! ¡Manuel Martos confirma su reconciliación con Amelia Bonol: "Así es la vida"

Europa Press



El patrimonio de Pocholo Martínez conmociona al mundo

Editors Nation | Patrocinado



Se buscan 500 probadores para un audífono innovador invisible

OyeClaro | Patrocinado

Cuánto debería costarle la liposucción láser en 2022 (los precios pueden...

Liposucción | Anuncios de Búsqueda | Patrocinado

Descubre el Caravelle: el modelo más familiar

VW | Patrocinado



La actualidad más visitada en europa press

Lagoh celebra la Semana de San Juan con un expositor, visita de los bomberos y un espectáculo

El complejo comercial y de ocio **Lagoh**, propiedad de Lar España Real Estate Socimi y gestionado por Grupo Lar a través de Gentalia, celebra a partir de este martes la semana de San Juan para festejar la llegada de la época estival. Del 21 al 25 de junio **Lagoh** llevará a cabo en sus instalaciones múltiples actividades, entre ellas, un expositor dedicado a la festividad de San Juan donde todos los que acudan y colaboren en sus iniciativas tendrán un premio seguro.

original

AGENCIAS

20/06/2022 18:05

SEVILLA, 20 (EUROPA PRESS)

El complejo comercial y de ocio **Lagoh**, propiedad de Lar España Real Estate Socimi y gestionado por Grupo Lar a través de Gentalia, celebra a partir de este martes la semana de San Juan para festejar la llegada de la época estival.

Del 21 al 25 de junio **Lagoh** llevará a cabo en sus instalaciones múltiples actividades, entre ellas, un expositor dedicado a la festividad de San Juan donde todos los que acudan y colaboren en sus iniciativas tendrán un premio seguro. Además, todos los que participen en las diferentes actividades podrán entrar en un sorteo de dos noches de hotel en régimen de media pensión en un hotel de cuatro estrellas de Punta Umbría (Huelva).

Asimismo, **Lagoh** celebrará la noche de San Juan el día 24 a partir de las 20,00 horas, con la presencia de los bomberos de la ciudad, los cuales realizarán una visita a la ludoteca para dar a los más pequeños consejos sobre la importancia de la prevención del fuego, además de crear contenido para la comunidad digital de **Lagoh**.

Por otro lado, a partir de las 21,00 horas **Lagoh** acogerá un gran espectáculo de música, danza, malabares y fuego en torno al símbolo del complejo comercial, el lago. Este espectáculo, "único en un centro comercial" según el mismo, trasladará a todos los asistentes a vivir una noche mágica de San Juan.

Lagoh Sevilla, el activo de Lar España gestionado por Grupo Lar a través de Gentalia, cuenta con 70.000 metros cuadrados que acogen locales comerciales, actividades de ocio, restauración y terrazas de los operadores locales, nacionales e internacionales.

Mostrar comentarios





Fondos que buscan el rebote de las socimis

 María Gómez Silva

Las socimis españolas cotizan con un descuento importante sobre el valor de sus activos (NAV) desde las caídas provocadas por el Covid-19. En concreto, acumulan rebajas del 40 por ciento, que duplican la media del sector en Europa, sin que exista un factor fundamental que explique esta diferencia. Pero, además, en un contexto extremadamente difícil, en el que casi todos los mercados cotizan en rojo, han sido señaladas como un activo refugio que lo debería hacer bien en términos relativos por su capacidad de generación de caja, su elevado dividendo y su habilidad para trasladar las presiones inflacionistas. «Solo aquellas socimis más expuestas al ciclo económico (con activos de oficinas o residenciales) podrían sufrir si finalmente viene una recesión», explica Carlos Farrás, socio director y CIO de DPM Finanzas EAF.

Fuerte peso en socimis

Estas cualidades de las socimis han atraído a ciertos gestores de fondos, que tienen participaciones en estas sociedades de inversión inmobiliaria a la espera de que se produzca un rebote en el sector.

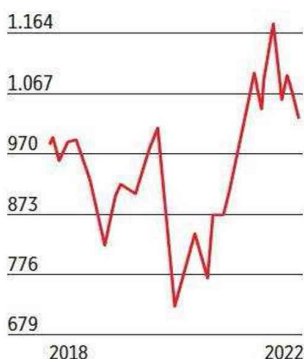
Algunos de los productos que tienen una apuesta más decidida por estas compañías son el Horos Value Iberia, con una posición del 6,66 por ciento en Merlin Properties a cierre de primer trimestre de este año, según datos de Morningstar. Este fondo sube un 5,6 por ciento en el año, que contrasta con el 1,5 por ciento que cae el IBEX 35.

INVERSORES

SOCIMIS

Evolución del Ibercaja Infraestructuras

EN EUROS
FUENTE: BLOOMBERG



5 mayores posiciones

PROLOGIS	5,22%
SACYR	4,61%
SEGRO	4,47%
AMERICAN TOWER	3,35%
VINCI	3,17%

FUENTE: MORNINGSTAR



► Otras carteras con participaciones importantes en Merlin Properties son Bankinter Variable España, con un 4,75 por ciento; o Santalucía Espabolsa, con un 4,55 por ciento. El producto de Bankinter se revaloriza un 0,5 por ciento en lo que va de 2022; mientras que el de Santalucía cae un ligero 0,3 por ciento.

Por su parte, la socimi Colonial se encuentra en el portafolio de fondos como el EDM Inversión, con un 3,91 por ciento; o el Credit Suisse Bolsa, con un 3,42 por ciento.

Por último, Grupo LAR está presente en Okavango Delta, con un 4,21 por ciento; EDM Inversión, con un 3,42 por ciento; o el Brandes European Value, con un 1,63 por ciento.

«Lo que este tipo de estrategias buscan con la inversión en socimis es visibilidad de

resultados, protección ante la inflación, calidad en la gestión y rentabilidad por dividendo», explica José María Luna, de Luna Sevilla Asesores.

Carlos Lasure, gestor de Ibercaja Gestión, confirma que esas son las motivaciones que han llevado a la gestora aragonesa a tener diversas posiciones en el sector, dentro de distintos productos como el Ibercaja Infraestructuras o el Ibercaja Bolsa España: «Aquí el principal debate es la inflación. Si se mantiene en niveles elevados como los que toca ahora mismo, hay que buscar activos que defiendan de eso. Y, a priori, las socimis, sean españolas o extranjeras, deberían ofrecer cierto refugio porque sus activos suelen estar ligados al IPC y eso, a nivel operativo, debería ofrecer un buen performance».

En concreto, las carteras de Ibercaja tienen posiciones

● **La rentabilidad por dividendo de las socimis y la protección contra la inflación atraen a los gestores**



Trayectoria del fondo Santalucía Espabolsa

EN EUROS
 FUENTE: BLOOMBERG



5 mayores posiciones

TALGO	5,6%
ACS	5,2%
CAIXABANK	4,62%
MERLIN PROPERTIES	4,55%
TUBACEX	4,51%

FUENTE: MORNINGSTAR

en las tres grandes socimis españolas (Merlin, Colonial y Lar), pero también en sociedades inmobiliarias cotizadas extranjeras (aquellas que se conocen como REIT).

«Dentro de las inmobiliarias europeas tenemos muchos subsectores. Por ejemplo, tenemos almacenes logísticos para beneficiarnos del incremento del comercio electrónico a través de empresas como Prologis en los Estados Unidos, Segro en Reino Unido y Merlin Properties en España). También tenemos residencial en Alemania y salud», explica.

En el corto plazo no han ido bien, pues ha habido una caída del 10-15 por ciento en las últimas semanas. «Pero, en el medio plazo, nos han estado aportando bastante rentabilidad y el ambiente económico actual debería favorecerlas», apostilla.

El frenazo económico y las subidas de tipos impactan en los fondos sectoriales

Los fondos sectoriales que invierten en sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria de manera exclusiva llevan un ejercicio complicado pues, pese a la protección que teóricamente ofrecen frente a la inflación, se encuentran en números rojos, como la mayoría de los mercados. En concreto, el índice de renta variable de bienes inmuebles cotizados en Europa continental FTSE/EPRA ha bajado un 28,4 por

ciento en el año, diez puntos más que el índice general de renta variable (STOXX600). A estas compañías les han perjudicado las subidas de los tipos interés por parte de los bancos centrales, pues si la rentabilidad de los bonos sube en exceso puede hacer la competencia a estas acciones caracterizadas por su elevada rentabilidad por dividendo. Asimismo, el miedo a una recesión también las ha penalizado.

Fondos inmobiliarios indirectos más rentables en el año en euros*

FONDO	RENT. 2022
DEGI INTERNATIONAL	-5,24%
JANUS HENDERSON HF - ASIA-PACIFIC PROPERTY INCOME A2 EUR	-6,32%
FIRST SENTIER ASIAN PROPERTY SECURITIES A EUR CAP	-7,23%
BLACKROCK GLOBAL REAL ASSET SECURITIES E2 EUR HEDGED	-12,11%
INVESCO GLOBAL INCOME REAL ESTATE SECURITIES E CAP EUR	-12,23%
FIDELITY FUNDS-GLOBAL PROPERTY Y-ACC-EUR	-13,31%
R-CO THEMATIC REAL ESTATE F EUR	-13,61%
FIDELITY FUNDS-GLOBAL PROPERTY A-ACC-EUR	-13,66%
GOLDMAN SACHS GLOBAL REAL ESTATE EQUITY PORT. OTHER	-14,34%
AXA WORLD FUNDS-FRAMLINGTON GLOBAL REAL ESTATE SEC.	-15,13%

Fondos inmobiliarios indirectos más rentables en el año en dólares*

FONDO	RENT. 2022
JANUS HENDERSON HF - ASIA-PACIFIC PROPERTY INCOME A2	-5,93%
ISHARES ASIA PROPERTY YIELD UCITS ETF USD (ACC)	-6,28%
FIRST SENTIER ASIAN PROPERTY SECURITIES I USD CAP	-6,67%
MSIF ASIAN PROPERTY I (USD)	-8,07%
AXA WORLD FUNDS-GLOBAL FLEXIBLE PROPERTY F CAP	-8,51%
GOLDMAN SACHS US REAL ESTATE BALANCED PORTFOLIO	-10,13%
INVESCO GLOBAL INCOME REAL ESTATE SECURITIES A	-11,69%
BLACKROCK GLOBAL REAL ASSET SECURITIES A2 USD	-12,09%
MULTICOOPERATION - JULIUS BAER ASIA REITS B USD	-12,50%
BROOKFIELD GLOBAL LISTED REAL ESTATE UCITS FUND V USD CAP	-13,87%

* DATOS HASTA EL 17 DE JUNIO. FONDOS CON INVERSIÓN MÍNIMA INFERIOR O IGUAL A 6.000 EUROS. FUENTE: VDOS.

Gran Vía de Vigo realiza el I Campeonato de Scalextric

El centro comercial Gran Vía de Vigo propiedad de **Lar** España Real Estate Socimi, gestionado por Grupo **Lar** a través de Gentalia pone en marcha el I Campeonato de Scalextric que se celebrará los días 7, 8 y 9 de julio. Los interesados podrán participar siendo miembros del Club de los Disfrutones y tendrán que inscribirse en <http://evento.granviadevigo.com/> y seleccionar el día y la hora en la que querrán concursar.

Redacción • original



El centro comercial Gran Vía de Vigo propiedad de **Lar** España Real Estate Socimi, gestionado por Grupo **Lar** a través de Gentalia pone en marcha el I Campeonato de Scalextric que se celebrará los días 7, 8 y 9 de julio.

Los interesados podrán participar siendo miembros del Club de los Disfrutones y tendrán que inscribirse en <http://evento.granviadevigo.com/> y seleccionar el día y la hora en la que querrán concursar.

Habrán dos ganadores que serán los que más rápido completen 6 vueltas al circuito. Uno de los premiados será la persona de menor de 18 años que complete este número de vueltas en el menor tiempo posible, y el otro premiado será el mayor de 18 años que consiga el mismo objetivo. Para ambos ganadores el premio será una Play Station 5 .

Como peculiaridad, el circuito será una maqueta de Vigo en el que los participantes podrán recorrer con sus coches Scalextric algunos de los puntos y monumentos más emblemáticos de la ciudad como Dinoseto, el Sireno, el Puente de Rande, entre otros.

Los centros comerciales regresan al radar de los inversores

El sector muestra recuperación en ventas y visitas Es fundamental la convivencia entre espacio físico y el comercio 'online'

original



En España hay 570 centros comerciales. Un sector resiliente que poco a poco muestra su recuperación antes las últimas crisis dando signos de crecimiento. El año pasado se cerró con 1.520 millones de visitas y más de 40.000 millones de euros de facturación. Las cifras conseguidas llevan al sector a afrontar el futuro con optimismo atrayendo el interés del consumidor y del inversor, que vuelve a poner en radar a los centros comerciales. Así lo han mostrado distintos expertos del sector en la *II Gran Jornada Inmobiliaria: El sector como motor económico de España* organizada por *elEconomista*.

Entre 2014 y 2018 se invirtió en *retail* 2.000 millones de euros en compras, tal y como señala José Manuel Lovet, CEO de Commercial Real Estate de Grupo **Lar** y gestor del portfolio de **Lar** España, si bien es cierto que en 2019, "debido al cambio de paradigma de cómo era de disruptivo el cambio del *online* empezó a haber dudas. Esto nos llevó un poco a que los inversores dieran un paso atrás". A ello se unió posteriormente la crisis del covid, que llevó a los centros a cerrar la mayor parte de su actividad, a excepción de los supermercados y las tiendas básicas.

La situación actual muestra que las visitas y las ventas vuelven a los centros comerciales, por lo que desde Grupo **Lar** piensan que "el sector inversor está empezando a volver a mirar a los centros comerciales". Lo focalizan en dos razones fundamentales: "Por su **valor intrínseco y que han probado su resiliencia y en segundo lugar porque están "baratos" en comparación con el resto de los activos inmobiliarios**", añade Lovet. El experto señala que "un buen centro comercial está dando una rentabilidad de hasta el 8%", por lo que el *spread* de diferencia con otros activos del sector inmobiliario "está siendo un elemento de atracción enorme. El inversor quería ver si las rentas eran sostenibles y se ha demostrado, por lo tanto está volviendo".



Algo en lo que coincide Luis Lázaró, managing director de Merlin Properties, "el mercado de inversión está volviendo. Se han producido operaciones en el primer trimestre y hay interés de sacar producto al mercado para que se junte oferta y demanda. El diferencial es bastante grande para la calidad de producto y comparativa con otra tipología de activos", quien matiza que "parte de esa resistencia a invertir en *retail* lo daba la especialización y la necesidad de capital muy especialista para gestionar. Una vez que se ha demostrado que el sector es resiliente, que las ventas son sostenibles, que ha habido **flexibilidad entre operadores y propietarios para seguir adelante con el modelo actual el inversor va a volver**". Además, Lázaró destaca que el sector no ha dejado de invertir, "hemos invertido mucho en todas las reformas de nuestros activos para acomodarlos a las nuevas necesidades y hábitos de consumo, también han invertido mucho dinero los operadores para adaptar las tiendas".

"Hay operaciones en curso y *players* muy interesantes analizando oportunidades. El *retail* es un catalizador de grandes volúmenes de inversión, eso, sobre todo en 2019, 2020 y 2021, no

se ha podido ver, pero ya ha habido operaciones este año y va a haber más que van a reforzar que el apetito inversor se ha reactivado", añade Jesús Silva, general manager de Cushman & Wakefield España.

Y es que en España, donde la oferta es poco homogénea, hay potencial para desarrollar nuevos centros comerciales. Así lo considera Sebastián Palacios, CEO de Carmila España e Italia: "Tenemos regiones o provincias con una concentración importante de oferta y, quizás, con niveles próximos a la saturación y en el otro lado regiones donde hay muy poca oferta y ahí se deduce un potencial significativo para desarrollar proyecto nuevos".

La pandemia sanitaria dejó tiempos complejos para este sector, pero a lo largo de 2021 mostró flexibilidad y recuperación ante dicha crisis, y en la primera mitad de este ejercicio "estamos llegando, o incluso superando, cifras de ventas y de afluencia similares a las de 2019", apunta Lázaro, quien añade que "el sector se ha recuperado, la gente ha seguido consumiendo".

En lo que coincide Lovet, aunque matiza que "hay distinta velocidad y actividades que se han recuperado más rápido que otras. La evolución sigue siendo claramente positiva. El estado de ánimo de la comunidad de los centros comerciales es positivo. **Se ven nuevos proyectos, comerciantes con ganas de expandirse, inversores también con ganas de invertir,** reformar y transformar esos centros".

A pesar de las cifras optimistas de los primeros meses del ejercicio, han surgido dificultades que pueden afectar el comportamiento del sector, como la inflación y la pérdida del poder adquisitivo por parte del consumidor. En este sentido, el CEO de Carmila en España e Italia muestra "una visión optimista pero prudente" y es que, "en grandes líneas, hay una recuperación de la confianza del cliente, de las ventas, que va parejo con las afluencias y de la confianza del comerciante, lo que se traduce en apertura de nuevas tiendas". Motivos que, además, hacen que haya una **"cierta reactivación del mercado de la inversión, productos de calidad llegan al mercado"**. Estamos viendo inversores internacionales que ponen su ojo en nuestro mercado, se han comprado centros importantes y se están negociando operaciones importantes".

Un contexto que esperan que se mantenga pese a las dificultades mencionadas que pueden afectar de cara a la segunda mitad del año. "Son efectos limitados en el tiempo. Nosotros miramos lo positivo, una campaña de verano que parece que va a ser extraordinaria con la vuelta del turismo, lo que es muy importante para la economía española y **el ahorro que debe alimentar la recuperación del consumo y probablemente sea uno de los motores de la recuperación de la actividad**", expone Palacios.

En línea con un optimismo prudente se muestra Silva de cara a la segunda mitad del año, ya que aunque "venimos de una tendencia positiva y el verano se anticipa bueno, a nivel macro hay una serie de factores que van a afectar, previsiblemente, a las rentas disponibles, que se contraponen con la capacidad de ahorro. Ante esto, el mensaje es optimista pero con cautela, porque al final la inflación, la evolución de los tipos de interés, el coste energético redundan en nuestro bolsillo y afecta al consumo".

Convivencia físico y 'online'

La inversión y el comportamiento presente y futuro de los centros comerciales también pasa por la convivencia entre el canal *online* y la tienda física. No se trata de establecer una defensa frente al *ecommerce*, tal y como han destacado los distintos expertos del sector, al ser **dos canales de compra complementarios porque el cliente que los utiliza es el mismo**.

Hay mucho interés de analistas e inversores en esta convivencia por si tiene "un impacto en las ventas, las ventas en las rentas, las rentas en el valor de los activos. Todo eso marcaría el devenir en el mercado de inversión de este producto", explica Lovet. En este sentido, el experto destaca que lo que vienen haciendo para trabajar y evolucionar en la convivencia de estos dos canales es "invertir en capex, gastos para **mejorar nuestros centros de manera insistente en los últimos años**. Del 2014 al 2020, aproximadamente, se calcula que se ha

invertido más de 1.200 millones en capex entre toda la industria de los centros comerciales. Han buscado, además de la convivencia, la experiencia. En esto hay que invertir, en operadores, en servicios, en digitalización y en sostenibilidad, esto es lo que ofrecemos desde el sector. No hemos visto la digitalización como un enemigo sino como una herramienta de crecimiento".

A través de la digitalización **"tenemos un gran conocimiento de los usuarios que se acercan a nuestros centros comerciales** y con ese perfil puedes hacer campañas, segmentación, marketing... Todo ello dirigido de manera experiencial para que haya menos fricción entre los operadores, los centros comerciales y los usuarios de los mismos. La digitalización te permite establecer la multicanalidad, para que el usuario elija la manera que quiere ser tratado y conectado y llevado hacia esa experiencia de compra", explica Lázaro.

Incorporar la evolución digital dentro de sus negocios es uno de los ejes que sigue la estrategia de Carmila, "estamos transformando los centros en espacios omnicanales introduciendo herramientas que permiten esa transformación y que el cliente inicie la compra en su casa", señala Palacios.

Liberalización de horarios

La liberalización de horarios y días de apertura es, según los expertos, otro de los factores que influye en la experiencia del cliente, así como en la adecuación entre lo físico y lo digital. Este marco regulatorio depende de las comunidades autónomas, por lo que existen distintas normativas dependiendo de cada región.

"Un centro comercial es un negocio, pero es un servicio", indica Palacios, resaltando la necesidad de "libertad horaria y de apertura en toda España, no en ciertas comunidades en función de los momentos y de la visión política". Además, el directivo destaca "la simplificación de las normativas. Cada región tiene sus disposiciones y hay que invertir muchos recursos humanos y técnicos para entender y gestionar eso, lo que se traduce en coste y retraso, y sumando esto, en deterioro de la calidad de servicio que ofrecemos al cliente. Hay que hacer todo lo posible para incrementar la calidad del servicio".

"Vemos una avalancha normativa entre las comunidades, muchas muy divergentes, y es muy complicado para las empresas. Tenemos también preocupación en el tema urbanístico. Necesitamos, a parte de una liberalización, una agilización de los procesos, de la toma de decisiones. La voluntad de las comunidades autónomas es positiva, pero hay que salvar ciertas barreras de conceptos del pasado para afrontar problemas del presente y del futuro", concluye Lovet.

Buen momento para la inversión en el sector del retail

Las decisiones de inversión tienen mucho que ver con la confianza. En la actualidad, el segmento de los retail parks y los supermercados son los más atractivos para la inversión en el sector. Pero, ¿podemos afirmar que la inversión en centros comerciales está de vuelta? Estos temas fueron objeto de análisis en el XVIII Congreso Español de Centros y Parques Comerciales.

Redacción • original



inversión retail 2

Las decisiones de [inversión](#) tienen mucho que ver con la confianza. En la actualidad, el segmento de los **retail parks** y los **supermercados** son los más atractivos para la inversión en el sector. Pero, ¿podemos afirmar que la inversión en centros comerciales está de vuelta? Estos temas fueron objeto de análisis en el [XVIII Congreso Español de Centros y Parques Comerciales](#). **Marta Cladera**, *managing director* Iberia en Nuveen, apuntó al momento actual de optimismo que vive el sector, pero con tintes de incertidumbre.

«Hay mucho capital disponible para comprar supermercados, ya que son un activo refugio en tiempos de crisis. El problema es que este tipo de producto es limitado. Los operadores de alimentación tienen poca vocación de venta, incluso de compra», explicó **Luis Espadas**, *head of Retail en Savills*. En materia de parques, «hay ganas de invertir también pero pocas operaciones. Esto se debe a un gap entre lo que busca el inversor y lo que ofrece el mercado», añadió. Ambos activos han mantenido muy buenos comportamientos durante la pandemia.

José Manuel Llovet, CEO de Terciario de Grupo **Lar**, por su parte, coincidió en señalar ese momento de confianza, pero apuntó a un sector inmobiliario que ha vivido una transformación importante en términos de inversión. «Entre 2014 y 2018, el protagonista absoluto de la inversión inmobiliario fue el *retail*. Pero entran en juego varios factores como el comercio online y la logística, que dan lugar a cambios transformacionales con un gran impacto en la inversión», afirmó **Llovet**.

Además, **la pandemia ha traído consigo una pérdida de confianza hacia los centros comerciales**. Por ello, los supermercados y los *retail parks* se han convertido en inversiones seguras, pero «los centros comerciales probablemente serán los siguientes porque con ellos se pueden crear

valor con equipos profesiones». En este momento hay una gran polarización pero se está llevando a cabo operaciones: los centros comerciales tienen una tasa de rentabilidad en torno al 6 %, mientras que la vivienda de alquiler está al 4 % y la logística al 3 %. «Empezaremos a ver cómo esa desconfianza tornará en confianza y en una vuelta a la inversión», vaticinó Llovet.

Mercedes Porro, directora de Marca de Kiabi, aportó la visión de los retailers en cuanto a los diferentes perfiles de inversor: «Desde nuestra experiencia, un cambio de propiedad o de equipo de gestión nos afecta. Tenemos un objetivo común, por lo que debemos reflexionar juntos para buscar el camino y poder avanzar».

Sobre financiación, **Javier Ricote, senior director Real Estate en Caixabank**, explicó que sí están financiando *retail*. «Hay que llevar a cabo una selección y ser prudentes. Pero sí hemos notado un cambio relevante en 2021. Y es que nuestra actividad en este terreno alcanza la cifra de 1.500 millones de euros en lo que va de año, en operaciones de parques de medianas, *high street* y supermercados y porfolios. En operaciones nuevas en centros comerciales no habido un número relevante, pero sí en cuanto a refinanciación de operaciones de renovación o venta de activos», explicó.

Desde esta entidad, manejan otro tipo de operaciones como las *value-add*, donde hay que buscar el equilibrio entre el proyecto, el *business plan* y las nuevas operaciones; o las operaciones en desarrollo, «donde comenzamos a ver cierta inercia de nuevos proyectos». La experiencia de Caixabank en centros comerciales viene de lejos y cuentan con una **cartera de 2.000 millones de euros de inversión en retail**. «Ahora la financiación se reparte entre nuevos competidores y en materia de construcción, seleccionaremos con prudencia pero si el proyecto vale la pena, apostaremos por ello. Lo mismo con las operaciones que no veamos, siempre intentando dar soluciones alternativas», manifestó.

La sostenibilidad, impacto en la toma de decisiones

Marta Cladera trasladó el debate hacia la **sostenibilidad**, «una de las consecuencias de esta pandemia, que ha vivido una gran aceleración en su importancia para la toma de decisiones».

La **directora de marca de Kiabi** afirmó que es una responsabilidad de todos: «En el caso de nuestra marca, se integró como eje vertebrador de nuestro plan estratégico en 2018. Y, por extensión, ha llegado también a las tiendas físicas, por lo que es necesario sensibilizar al cliente e integrarlo en estas iniciativas sostenibles». En este sentido, «podemos hablar de rentabilidad no inmediata, pero sí en el largo plazo. Surgen nuevas oportunidades y nuevas fórmulas con las que dar valor diferencial a los productos».

En esta misma línea, **José Manuel Llovet aludió así mismo a la responsabilidad social corporativa, pero también apuntó a otros aspectos más financieros**: «Los criterios ESG tienen un gran impacto en el valor de la inversión y el valor de los activos. Por ello, empieza a haber ya una separación muy clara entre los activos que serán productos para el inversor institucional y los que no; y deberán cumplir estos requisitos de manera inequívoca». Aquí es donde entran en juego los **bonos verdes** o préstamos que facilitan las administraciones para empresas verdes: «Esto es creación de valor», sentenció.

Por todo ello, es innegable el valor de la sostenibilidad y es de carácter económico e imprescindible como especificación en la negociaciones de compraventa de activos. «La comunidad inversora tendrá que tener esta realidad en cuenta en todas las operaciones que se llevan a cabo», sentenció **Llovet**.

El **directivo de Caixabank** añadió que esta es una parte fundamental para su entidad: «Tenemos mucho activos elegibles para que el banco los añada como colaterales en una inversión de fondos verdes; esto es, activos con certificación energética A o B o certificaciones Led o Breeam». En esta línea, **Mercedes Porro** señaló que la marca Kiabi cuenta con los KPI medioambiental y social a la hora de valorar planes de aperturas y expansión: «Cabe la posibilidad de que en unos años abramos solo en ubicaciones certificadas medioambientalmente. Y es que la marca forma parte del sector de la moda, donde los

requisitos medioambientales son igualmente férreos».

Sin embargo, «el *retail* no es punta de lanza en materia de certificaciones, sectores como el de las oficinas van muy por delante», apuntó **Luis Espadas**. Además, «este componente sostenible tiene además **impacto sobre las rentas**, hay una diferencia de 2,3 /m² entre oficinas certificadas y sin certificar». Y como hemos visto, afecta a la financiación, incluso al **consumidor**, que adquiere una mayor conciencia medioambiental y buscará alternativas lo más sostenibles posible. «El cliente está en el centro de la cadena de valor, por lo que deben estar integrados en las estrategias ESG», afirmó **Porro**.

El sector inmobiliario es responsable del 30 % de las emisiones de dióxido de carbono en el mundo. «Somos parte del problema, pero debemos ser parte de la solución. Trabajando juntos esperamos ir mejorando», sentenció **Marta Cladera**.

Perspectivas de futuro

«Las tendencias de inversión irán cambiando y considero que se van a enfocar hacia la compra de centros comerciales. Vemos una ventana de oportunidad, ya que todos los indicadores apuntan a la recuperación», explica el **responsable de retail en Savills**. «Es cierto que el ritmo no es el esperado pero la perspectiva es buena para la financiación, a pesar de la inflación y el entorno de tipos», auguró Espadas.

Por su parte, el **directivo de Grupo Lar** se reafirmó en el momento optimista que vive el sector, ya que «venimos de un periodo muy complicado. En cualquier caso, **se ha abierto un etapa muy volátil, de mucha confusión**, por la situación económica y la invasión de Ucrania. Esto conlleva una serie de riesgos que dará lugar a una **inversión más selectiva**, no un movimiento masivo de inversores». Llovet añadió que esto afectará, además, al tipo de inversor; así «veremos inversores de valor añadido, oportunistas pero los grandes inversores de capital bajo van a tardar un poco más en llegar a nuestro sector».