



Revista de Prensa
Del 18/02/2022 al 25/02/2022

LLYC

Las socimis apuntan alto



Cristina Casillas

Adriano Care, Silicius Real Estate junto con las divisiones de Inbest (VI, VII y VIII), fueron las cinco nuevas socimis que debutaron en el BME Growth (el antiguo MAB) a lo largo de 2021. El grupo de cotizadas logró sumar una capitalización bursátil de 764,8 millones de euros gracias al interés de los inversores tras la apertura de los mercados provocado por la pandemia, pero también por una tendencia al alza del sector inmobiliario, cuyas valoraciones siguen siendo atrac-

tivas, indica Darío García, analista de XTB.

Y lo hicieron con diferente desempeño. Así, mientras Silicius Real Estate se anota una revalorización de algo más del 11 por ciento desde septiembre del pasado año, Adriano Care cotiza prácticamente plana (10 euros aunque llegó a tocar los 11).

Centros comerciales y oficinas a corto plazo

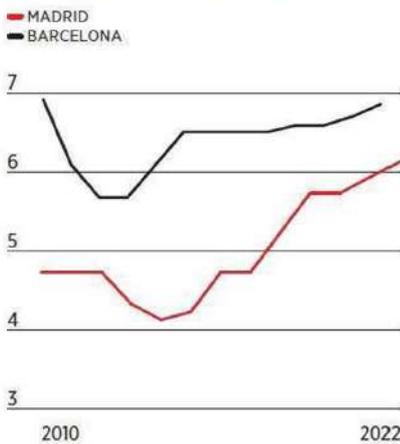
La razón de este comportamiento tan diferente se encuentra en sus negocios totalmente distintos. Silicius Real Estate, que pertenece al grupo Mazabi (sociedad dedicada a la compra y gestión

de inmuebles que generen rentas), pero que también está participada por casi el 30 por ciento por Merlin Properties, «destaca por ser más tradicional, con inauguraciones en sus centros comerciales durante el año 2021 y cuyos rendimientos serán positivos a medida que se eliminen las restricciones por el coronavirus», indica Diego Morín analista de IG.

En otras palabras, la cotización no es más que el fiel reflejo de una actividad más dinámica en un segmento que se ha beneficiado de la reapertura de la economía y que venía lastrado por la

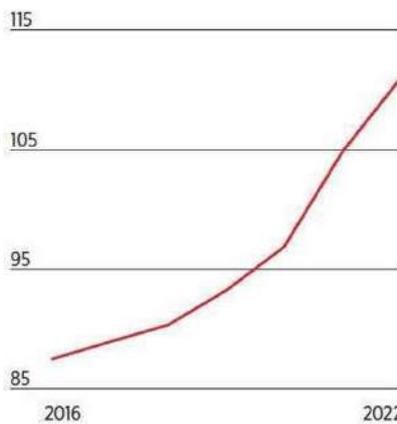
Evolución de las rentas en las oficinas

DATOS EN PORCENTAJE. FUENTE: JLL



Evolución de las plazas en residencias de estudiantes

DATOS EN MILES. FUENTE: JLL



Inversión directa en España por sector

DATOS EN MILLONES DE EUROS. FUENTE: JLL



◀ pandemia y que ha llamado la atención de los inversores en el corto plazo.

De hecho y antes de que acabara el año, Silicius firmó 22 nuevos contratos de arrendamiento, lo que le llevó a una tasa de ocupación del 90 por ciento. Pero también acordó con Barceló Hotel Group gestionar un hotel en Menorca.

Residencias para el largo plazo

Adriano Care, en cambio, se dedica a la gestión de «las residencias de mayores, un negocio a día de hoy que brinda buenos retornos de inversión», añade Morín, pero que, sobre todo, mira al largo plazo.

La socimi «apuesta por las tendencias demográficas actuales que descuentan un incremento de este negocio en el futuro», reitera García.

Precisamente, dentro de las socimis, las especializadas

● Los centros comerciales no se detuvieron

La llegada de la pandemia no paralizó los proyectos de construcción de centros comerciales. Aunque sí que se retrasaron. Se estima que entre 2020 y 2022 España contará con un total de 24 nuevos complejos comerciales (algunos de los cuales ya están operativos), sumando cerca de 800.000 metros cuadrados de nueva superficie alquilable.

en este segmento deberían beneficiarse del progresivo envejecimiento de la población española, que podría alcanzar el 55 por ciento en 2040. En ese sentido, un informe elaborado por Jones Lang Lasalle en colaboración con BME, señala que el mercado español cuenta con 382.000 plazas repartidas en 5.500 residencias, pero que se irá incrementando hasta contar en 2024 con 5.600 unidades y alcanzará las 407.000 plazas.

Cara y cruz de las socimis del IBEX 35

Este comportamiento dispar en bolsa también lo sufren las grandes socimis que cotizan en el IBEX 35.

2020 fue un año aciago para las bolsas, en general, y para las socimis en particular, ya que llegaron a perder un tercio de su valor. Y es que los inversores temían especialmente a los impagos de sus inquilinos y a la caída del precio de los alquileres. Ade-

más, los expertos destacan que el teletrabajo, las restricciones de movilidad o el impulso del comercio electrónico fueron algunos de los aspectos que cambiaron las reglas del juego y que más impactaron en la ocupación de oficinas o en la actividad de centros comerciales.

Pero surgen dudas. ¿La vuelta a la normalidad pospandemia volverá a implicar una vuelta a los orígenes? Es algo que aún está por ver, pero ya son muchas las empresas que han empezado un proceso de normalización y de vuelta a la oficina casi total, desplazando al teletrabajo que parecía que había llegado para quedarse.

Esto se nota también en sus cotizaciones. Por ejemplo, Merlin Properties se anotó una revalorización de algo más del 26 por ciento en 2021, ganancias que ha logrado mantener en este arranque de año a pesar de la volatilidad de las bolsas. Su activi-

dad principal es el alquiler de oficinas, retail y logístico. La compañía tiene 913 activos, con un valor bruto de 12.915 millones de euros que están generando unas rentas de 508 millones de euros. Entre sus inquilinos destaca BBVA.

Para 2022, «estimamos que la demanda (en oficinas) crezca impulsada por la recuperación de la actividad económica a nivel global, aunque también veremos mayor oferta y, por lo tanto, una mayor competencia», señalan los expertos de Jones Lang Lasalle. Con todo «se espera que los alquileres en las áreas prime aumenten ligeramente».

Esta circunstancia también será beneficiosa para la otra gran socimi especializada en oficinas: Árima, que cerró también con alzas del 9 por ciento.

Lar España, que está especializada en centros comerciales, también registró ganancias en 2021 de doble dígito, aunque algo más modestas (subió un 14 por ciento) y también se mantiene en números positivos este año precisamente por esta reapertura económica.

En cambio, se ha quedado rezagada Inmobiliaria Colonial, que apenas sacó provecho a la reapertura económica en 2021 y cotiza con números rojos. Los principales motivos es que su actividad le he impedido beneficiarse de la subida de los alquileres en logístico y del interés por el residencial.

El boom de la vivienda para alquiler

El modelo de negocio de las socimis en España en la actualidad está enfocado en proyectos urbanísticos de



nueva construcción. Este factor es importante, «porque debemos tener en cuenta que la descontada perspectiva de subidas de tipos de interés supondrá un incremento del coste de financiación tanto para particulares como para empresas», señala García. Aquí tendrá mucho que decir la vivienda de alquiler.

Se prevé que sobre el número actual de 2,6 millones de hogares viviendo de alquiler pueda seguir incrementándose en términos de tendencia, alrededor de 15.000-20.000 nuevas viviendas anuales destinadas

● La demanda de oficinas crecerá al recuperarse la actividad económica

al alquiler durante los próximos años. Estas previsiones son consistentes con las estimaciones de crecimiento de la población a largo plazo, de unos 65.000 habitantes al año y con la obsolescencia de parte del parque de viviendas actual que, por su estructura de propiedad y sus características, podrían ir saliendo gradualmente del mercado.

«Construir para alquilar» se presenta como un mercado con gran potencial, reiteran desde JLL para este 2022, especialmente al no existir un mercado público con un tamaño suficiente. ●

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

Fecha	22/02/2022
País	España
V. Comunicación	35 730 EUR (40,598 USD)
Tamaño	36,92 cm² (5,9%)
V.Publicitario	1564 EUR (1777 USD)



OPV que se quedan a mitad del camino

—P17

Cuatro de cada diez salidas a Bolsa de empresas españolas se han visto forzadas a echar el freno en los últimos 10 años. Bien por falta de demanda al precio que exigían, porque la volatilidad ponía en jaque la operación o porque el capital riesgo lanzó

ofertas irrenunciables a golpe de talonario, el 40% de las OPV se ha quedado en el camino. Las últimas que han aplazado sus estrenos son Ibercaja y Windar, después de que el año pasado lo hicieran Opdenenergy, Capital Energy y Primafrío.—



ÍNDICE	PUNTOS	VARIACIÓN	AÑO
DOW JONES	34.079,18	FESTIVO	-6,22%
NASDAQ	13.548,07	FESTIVO	-13,40%
FTSE	7.484,33	-0,39%	+1,35%
DAX	14.731,12	-2,07%	-7,26%
BONO ESPAÑOL	1,24%	+0,40 pts.	+0,678 pts.

Últimos 10 años en Bolsa El 40% de las OPV españolas se frustra por la falta de demanda o la avidez del capital riesgo

La volatilidad ha aplazado las operaciones de Ibercaja y Windar

El 'private equity' tiene capacidad para pagar más gracias a su liquidez

F. M. SIMÓN / L. SALCES
 MADRID

Cuatro de cada diez salidas a Bolsa de empresas españolas se han visto forzadas a echar el freno en los últimos 10 años. Bien porque no tenían demanda al precio que exigían, bien porque la volatilidad ponía en jaque la operación, bien porque el capital riesgo lanzó ofertas irrenunciables a golpe de talonario. Las últimas que han aplazado sus estrenos son Ibercaja y Windar, después de que el año pasado lo hicieran Opdenenergy, Capital Energy y Primafrio. Con todo, el importe colocado en los últimos 10 años mediante estos estrenos roza los 23.000 millones de euros.

Ibercaja se dio de bruces con la escalada del conflicto entre Rusia y Ucrania, y frenó en seco su OPV ante la posibilidad de salir con unos accionistas que no eran los deseados: más *hedge funds* de corto plazo que inversores de largo. Pero lo volverá a intentar en abril o mayo, con la baza de la subida de tipos y la escalada en Bolsa de sus rivales, que llegan al 60%.

En el caso del banco que pilota como consejero delegado Víctor Iglesias, el capital riesgo no se plantea como una alternativa. Pero el elevado poderío de estas firmas -con una liquidez solo entre las españolas de 5.000 millones de euros, el máximo en 14 años- es una opción que las empresas miran con mucha atención. Son los denominados procesos de *dual track*: quien pague más se queda la empresa.

Las operaciones con fondos suelen contar con mejores valoraciones y con un aliado extra: la empresa se vende al 100%. No quedan restos que haya que ir colocando en el mercado, que pueden bajar de precio si el mercado o la evolución de la empresa no acompañan.

Opdenenergy intentó una ampliación de capital por hasta 375 millones, y la paró, al carecer de demanda suficiente; ahora ha cambiado a los coordinadores -Barclays y Sociéti Générale toman el relevo a Citi, y Santander permanece- y reduce sus expectativas hasta los 300 millones. Primafrio, que se valoraba en hasta 1.700 millones, busca alternativas fuera de la Bolsa. Capital Energy también tiene su estreno guardado en un cajón, tras comprobar que el mercado no estaba dispuesto a valorarla en los más de 2.000 millones que solicitaba.

Estos son los últimos casos, pero desde 2012, de las 51 salidas a Bolsa planteadas, 30 si han ejecutado con final feliz. Es decir, el 41% se echó atrás por una u otra razón (véase gráfico). Y varias de ellas salieron con serias dificultades, como Metrovacesa, que amplió un día el periodo de prospección de la demanda, como Árima y Ecoener, que rebajaron el importe que solicitaban, o Telepizza, que sufrió el peor estreno de la historia en su regreso a la Bolsa con un hundimiento de casi el 20%. Sin llegar a estos extremos, Acciona Energía salió al precio mínimo y redujo la oferta desde el máximo del 25% al 15%.

Las salidas a Bolsa de empresas españolas en los últimos años



(*) Estreno en Euronext. (**) Fue un 'listing' sin colocación de acciones.
 Fuentes: BME, Bloomberg y CNMV

APLAZADAS O CANCELADAS

ITF ('intention to float')
 Folleto

Aernnova	×
Azora	✓
Balboa	×
Capital Energy	×
Cepsa	✓
Esera (renovables de TSK)	×
Europastry	×
Glovo	×
Haya Real Estate	×
Ibercaja	✓
Igenomix	×
Loterías	×
Opdenenergy	✓
Primafrio	✓
Quirón Hospitalares	×
Repsol Renovables	×
Telxius	✓
Tendram	×
Vips	×
Windar	×
Wizink	×

Salvo Allfunds, que estableció el precio en la parte alta de la banda, las empresas han sido cautas y dejaron las valoraciones en la parte baja de las horquillas.

Desde la CNMV se repite como un mantra la necesidad de facilitar la llegada al mercado de nuevas empresas. Las exigencias de transparencia deben marcarse por el tamaño, no por si cotiza o no, y el proceso de la puesta de largo debe simplificarse. La salida a Bolsa lleva meses, mientras que una operación con un inversor financiero se puede cerrar en tan solo unos días.

A la espera de Mecalux y Tendram

► **Reestreno.** El gestor de soluciones de almacenaje Mecalux salió de la Bolsa española en 2010, tras una opa de la familia Carrillo, su fundador, y Artá, el brazo de capital riesgo de Banca March. Su valoración entonces se situó en poco más de 500 millones. La compañía, dirigida por Javier Carrillo como consejero delegado, busca salir al mercado a partir de abril con una valoración de más de 2.000 millones, y para ello ha contratado un ejército de bancos. Goldman Sachs, BNP Paribas, Bank of America, Santander, BBVA, CaixaBank y Sabadell pilotarán la operación, como publicó CincoDías el pasado 31 de enero.

► **Tendram.** La firma de moda es otra empresa que se propone volver a cotizar, después de que fuera excluida en 2005 con una valoración de unos 1.400 millones por los fondos CVC, Pai y Permira, aunque este último se fue en 2017. Tras varios intentos de estrenarse en Bolsa en 2018 y 2019, volverá a intentarlo. La evolución de sus negocios, de la mano de su digitalización, es su baza para valorarse en más de 2.000 millones.

La campaña 'Donar es de cine' arranca hoy en el centro comercial El Rosal

DL | PONFERRADA

■ La Hermandad de Donantes de Sangre del Bierzo y Laciñana y el centro comercial El Rosal de Ponferrada reeditan, desde hoy, la campaña 'Donar es de cine' por la que cualquier persona que se acerque al punto de donación habilitado en la superficie comercial recibirá, como contraprestación, una entrada para algunas de las películas que están ahora mismo en la cartelera de Cines La Dehesa.

La campaña se extenderá durante toda la semana, hasta el sábado, y el punto de donación atenderá entre las 9.00 y las 14.00 horas, y de 16.30 a 20.00 horas, tanto para recoger sangre como para ofrecer información sobre la donación de esta y también de plasma o médula.

La Hermandad de Donantes de Sangre aprovecho el inicio de esta actividad para hacer un llamamiento a la población, «en especial a todas aquellas personas que pudiendo ser donantes no lo son, porque quizás no son realmente conscientes de la gran importancia que tiene», subrayaron fuentes de la Hermandad.