



Revista de Prensa  
Del 19/02/2024 al 21/02/2024



**LLYC**

# ÍNDICE

#	Fecha	Medio	Titular	Tipo
---	-------	-------	---------	------

## NOTICIAS DE LAR ESPANA REAL ESTATE

1	19/02/2024	Expansión 1, 4-5	Los fondos se lanzan a comprar centros comerciales en España	Escrita
2	21/02/2024	Finanzas	Las socimis sorprenderán con subidas del dividendo	Digital

## Los fondos se lanzan a comprar centros comerciales en España **P2,4 y 5**

## LA INVERSIÓN INMOBILIARIA VUELVE AL 'RETAIL'

# Los fondos reactivan la compra de centros comerciales en España

**VENTAS AL ALZA/** La apuesta de fondos y firmas de inversión como Lighthouse, Realty Income o Atitlan animan el negocio del 'retail', que podría cerrar con hasta 2.000 millones transaccionados en 2024.

**Rebeca Arroyo, Madrid**  
El capital regresa al *retail*. Los centros comerciales españoles han recorrido en el último lustro un tortuoso camino, superando escollos como el que supuso el temido efecto contagio tras el ocaso de los *malls* en Estados Unidos, la inquietud ante el despegue del comercio electrónico, las restricciones impuestas durante la pandemia y, más recientemente, la subida de los tipos de interés y el consiguiente freno a la inversión.

Este entorno desafiante ha provocado reticencias por parte del capital a la hora de apostar por esta categoría de activos pese a que las afluencias y las ventas han acompañado al negocio. Las alarmas, sin embargo, parece que se han apagado y la confianza regresa al sector.

Incluyendo las transacciones comunicadas en los últimos coletazos de 2023 se han traspasado, o están a punto de hacerlo, centros comerciales y tiendas en España por más de 600 millones de euros. Los expertos consultados por EXPANSIÓN estiman, además, que la inversión en *retail* este año podría llegar a los 2.000 millones, siendo los centros comerciales los grandes protagonistas.

### Transacciones

Entre los inversores que más están apostando por los centros comerciales en España destaca Lighthouse. El fondo sudafricano, junto con Resilient, compró a finales del pasado año el centro castellonense **Salera** por 171 millones. Lighthouse no es un desconocido en España, ya que, un año antes, se hizo con **Torre-cárdenas** (Almería) por 163 millones de euros. El fondo es, además, el candidato mejor colocado para hacerse con **H2O**, localizado en el municipio madrileño y valorado en unos 120 millones.

Otra operación que ha despertado gran expectación en el sector es el traspaso de **Islazul**, activo que compró Nuveen hace una década con capital coreano y que pasará a manos de Henderson Park y Eurofund por un precio superior a los 200 millones.

### Islazul cambia de manos

Islazul, uno de los mayores centros comerciales de Madrid, ubicado en el barrio de Carabanchel, cambia de manos. Henderson Park y Eurofund se harán con este activo, hasta ahora propiedad de Nuveen. La gestora estadounidense adquirió hace una década este centro con capital procedente de Corea. Nuveen pagó a Lar e Ivanhoé Cambridge 230 millones por este activo. Islazul cuenta con una superficie bruta alquilable de 90.000 metros cuadrados, 180 locales distribuidos en dos plantas y 4.100 plazas de parking.



Inaugurado en 2008, Islazul (Madrid) tiene 180 locales en dos plantas y 4.100 plazas de aparcamiento.

### Lighthouse compra Salera y crece en España

Lighthouse Properties, un fondo con sede en Malta y cotizado en Sudáfrica, anunció a finales del pasado año la compra, junto con Resilient, del centro castellonense Salera por 171 millones de euros. El fondo sudafricano demuestra con esta operación su apuesta por el *retail* en España al tratarse de la segunda gran transacción que cierra en menos de dos años, tras hacerse a principios de 2022 con Torrecárdenas, en Almería, por 163 millones de euros. Además el fondo sudafricano puja por el madrileño H2O, en Rivas Vaciamadrid, valorado en unos 120 millones de euros.



Salera es el mayor centro comercial de Castellón.

También por más de 200 millones se han traspasado recientemente una treintena de tiendas de Decathlon a la compañía estadounidense Realty Income. Esta operación, que forma parte de una transacción mayor a nivel europeo, se ha cerrado bajo la

fórmula de *sale & leaseback*, por lo que el gigante francés de ropa y complementos deportivos seguirá siendo el inquilino de los establecimientos.

No sólo los inversores internacionales vuelven a confiar en el *retail*. Atitlan, la fir-



Equinoccio (Madrid) tiene a Decathlon como inquilino ancla.

### La firma valenciana Atitlan se hace con Equinoccio

Atitlan, liderada por Roberto Centeno y Aritza Rodero, ha comprado al gigante francés Unibail-Rodamco-Westfield (URW) el centro comercial Equinoccio, ubicado en el municipio madrileño de Majadahonda por 34 millones. No es la primera operación que cierra en *retail*, donde participa en los complejos comerciales y de ocio valencianos Aqua y Arena y en Galería Jorge Juan, ubicado en el centro de la ciudad. Con 36.800 metros cuadrados de superficie, se inauguró en 1998 y se reformó por última vez en 2015. Cuenta con más de 40 locales y 1.500 plazas de aparcamiento.

ma valenciana liderada por Roberto Centeno y Aritza Rodero, se acaba de hacer con Equinoccio, centro comercial ubicado en Majadahonda y en manos hasta ahora de Unibail-Rodamco-Westfield que ha traspasado el inmueble por 34 millones.

Pese a su relevancia, estas operaciones son solo una muestra de lo que está por venir. En el mercado hay varios activos en venta y, al contrario de lo que pasaba hace tan solo unos meses, los inversores son receptivos.

KPMG, administrador de

### Oportunidad para el capital riesgo y Socimis

Con rentabilidades rozando máximos históricos, los fondos oportunistas sobrevuelan los centros comerciales. Para Salvador González, director de Inversión Retail en Savills, el interés proviene principalmente del capital riesgo. Es un buen momento además para inversores 'value-add' (dispuestos a asumir riesgos o a asumir un cambio de mayor rentabilidad), como demuestra la compra por parte de Lighthouse de Salera. Las Socimis españolas especializadas en *retail* tampoco quieren dejar escapar el tren, aseguran los expertos. Lar, que en pasado mes de julio vendió los parques comerciales **Rivas Futura** (Madrid) y **Vistahermosa** (Alicante) por 129 millones a AEW, ha comunicado su intención de salir de compras. En 2022, la Socimi anunció que su hoja de ruta pasaba por invertir 500 millones en nuevos activos "con fuerte potencial de crecimiento" y en el desarrollo de proyectos. Para Paul Santos, responsable de Retail en Iberia de CBRE, los inversores más interesados son aquellos que buscan un "dividendo estable". Además de los centros comerciales se espera que la alimentación y las medianas y parques comerciales sigan despertando el interés del inversor, como lo ha hecho en los últimos años. En este caso, los más activos serán los inversores privados y las Sociedades Civiles de Inversión Inmobiliaria francesas (SCPI, por sus siglas en francés), una figura similar a la Socimi española. "Los fondos de inversión alemanes solo están interesados en los activos más 'prime'", añade González.

Intu Properties, ha encargado a CBRE la venta de su participación en el megacentro comercial madrileño **Xanadú**, tal como adelantó este diario el pasado mes de enero. La inmobiliaria británica, que entró en concurso de acreedores en verano de 2020, es el pro-



Xanadú, en manos de Intu y Nuveen, está valorado en 460 millones.

## A la venta el 50% de Xanadú

La participación de Intu Properties en Xanadú, centro comercial ubicado en Arroyomolinos, está a la venta. La inmobiliaria británica, que entró en concurso de acreedores en 2020, es dueña del 50% del inmueble valorado en 460 millones. El 50% restante está en manos de Nuveen. Construido en 2003, cuenta con una superficie de 154.000 metros cuadrados, más de 220 tiendas y 10.000 plazas de aparcamiento.

pietaria del 50% de Xanadú, valorado en unos 460 millones. El 50% restante está en manos de Nuveen.

Otro de los inversores que han decidido probar suerte y sondear el mercado ha sido ASG. La gestora de fondos con sede en Jersey busca comprador para sus tres centros comerciales en España –Som Multiespai (Barcelona), Zubiarte (Bilbao) y Ruta de la Plata (Cáceres)– valorados en más de 150 millones.

También hay proyectos que comenzaron el pasado año y que podría cerrarse en 2024 como el traspaso de **Moraleja Green**, espacio comercial y de ocio ubicado en el norte de Madrid, cerca de la famosa urbanización de lujo madrileña. Como adelantó EXPANSIÓN, el fondo inmobiliario húngaro Indotek hizo una oferta por este activo a Kennedy Wilson, pero las conversaciones no llegaron a buen puerto. **Zielo Shopping**, ubicado en Pozuelo de Alarcón y en manos de UBS, es otro de los activos en venta.

### Mejora en ventas

Salvador González, director de Inversión Retail en Savills, recuerda que, a la disposición inversora hacia supermercados, medianas y parques comerciales de los últimos años, se añade ahora un “renovado interés” por los centros comerciales. “La razón principal radica en los excelentes resultados de los centros comerciales, tanto en términos de afluencia como de ventas. Se han registrado crecimientos cercanos al 10% en promedio entre 2023 y 2022”, apunta el experto.

González recuerda además que la cuota de mercado del comercio electrónico en el sur de Europa es la mitad que en los países del norte del continente (un 10% frente a 20%), a pesar de que la penetración

### Las rentabilidades 'prime' se han ajustado 200 puntos desde 2019 y se sitúan en el 7%

### Se ha llegado a un punto de equilibrio entre las expectativas del comprador y el vendedor

de Internet en los hogares es similar.

Un ejemplo de que las tiendas físicas en España seguirán atrayendo al consumidor es que cada vez más marcas nativas digitales abren establecimientos para potenciar sus ventas. Firmas que reinan en Instagram como **Nude Project**, *start up* de muebles sostenibles, como **Hannun**; o que abanderan la moda que no se arruga, como **Sepiia**, han abierto tienda física en España en 2023.

Otro de los puntos fuertes de los centros comerciales españoles frente a sus homólogos europeos son los precios de los alquileres. Las rentas en España están lejos de las del norte de Europa. “La tasa de esfuerzo del operador es más cómoda y los ingresos en un centro comercial español son más sostenibles que en otros países”, avanza González.

Por todas estas razones los consultores consideran que es el momento “idóneo” para invertir en centros comerciales en España teniendo en cuenta que las rentabilidades se acercan a máximos históricos, mientras que las rentas no han alcanzado todavía niveles récord.

Paul Santos, responsable de *retail* en CBRE Iberia, advierte de que desde finales de 2019 hasta el cierre de 2023 las rentabilidades *prime* se han ajustado, pasando del 5% al 7%.

Desde CBRE esperan que en 2024 los fundamentales sigan mejorando con un aumento del consumo privado y un crecimiento de ventas y afluencias tanto en los centros comerciales como en las tiendas a pie de calle.

Augusto Lobo, director de Capital Markets Retail de JLL España, prevé para el primer trimestre del año más de 700 millones de inversión en retail, con una fuerte recuperación de la inversión en centros comerciales y mucho interés por parques de medianas, especialmente por aquellos que cuentan con supermercados como inquilino ancla.

### Punto de equilibrio

“El renovado interés en el sector *retail* por parte de los compradores se debe a su enorme capacidad de transformación y resiliencia. En los últimos años, ya ha vivido un importante ajuste en valoraciones mientras que ha demostrado una *performance* operativa muy positiva, en sus distintas tipologías”, avanza Lobo.

Yola Camacho, socia de *Retail* Capital Markets en España de Cushman & Wakefield, aclara que las expectativas en precios de venta “llevan varios años ajustándose”. “Si estamos viendo un incremento en las transacciones es porque se ha llegado a un punto de equilibrio entre las expectativas de vendedores y compradores”, asegura la socia de Cushman & Wakefield.

Camacho afirma que los centros comerciales han demostrado ser “muy resilientes” y han superado con creces en ventas el impacto de la pandemia. Para la experta estos activos ofrecen “mucho seguridad” en sus ingresos, con una tasa de desocupación pequeña, y “buen retorno”.

## Las socimis sorprenderán con subidas del dividendo

María Gómez Silva María Gómez Silva Celia Amayuelas Díaz José Jiménez José Jiménez José Jiménez José Jiménez José Jiménez José Jiménez José

Jiménez • original

La temporada de resultados podría traer sorpresas positivas en lo que al [dividendo de las socimis](#) se refiere.

Al menos, eso es lo que piensan analistas como Javier Díaz, experto de Renta 4, según se desprende de su informe previo a los resultados del sector de las inmobiliarias cotizadas.

Esperamos unos sólidos flujos de caja en 2023, lo que puede derivar en sorpresas positivas vía dividendos, dice el documento.

Colonial, [Lar](#) España y Merlin Properties presentarán sus cuentas relativas al ejercicio 2023 el jueves 29 de febrero; mientras que Árima podría hacerlo antes, el jueves 22.

Díaz cree que el dividendo será uno de los focos de atención de los resultados del conjunto del sector.

Pero opina que **la compañía con más posibilidades de dar una sorpresa positiva en este sentido es [Lar](#) España**, gracias a la mejora operativa prevista y a las plusvalías de 25 millones de euros derivadas de la venta de los parques comerciales de Rivas Futura y Vistahermosa, el pasado julio.

De hecho, **la compañía ya se mostró optimista respecto al dividendo con cargo al ejercicio 2023 en la presentación de resultados del tercer trimestre del año.**

Por eso, Díaz aventura que [Lar](#) podría anunciar uno de los dividendos mayores de su historia, con una rentabilidad por dividendo de doble dígito a los precios actuales.

En concreto, cree que **el reparto podría situarse en 73 céntimos por acción.**

El consenso del mercado, por su parte, estima un dividendo inferior, que podría situarse sobre los 60 céntimos por acción y que se abonaría íntegramente sobre el próximo 28 de abril.

Actualmente, [Lar](#) España presenta una rentabilidad por dividendo del 9,5 por ciento.

Aunque menos importante por su menor tamaño, la otra compañía con grandes posibilidades de dar la sorpresa es Árima, susceptible de repartir el primer dividendo de su historia.

"Recordemos que Árima procedió con fecha 8 de noviembre de 2023 a la desinversión del activo María de Molina 39, lo cual estimamos que suponga una pérdida de aproximadamente 200.000 euros de rentas brutas en el conjunto del año. No obstante, prevemos que, gracias a dicha desinversión, la compañía marque el hito de repartir su primer dividendo, estimado en 0,067 euros por acción brutos, lo que supone un 1,1 por ciento de rentabilidad a los precios actuales", dice el informe de Díaz.

Finalmente, la compañía del sector que tiene menos probabilidades de subir el dividendo es Merlin Properties, según Díaz.

"Recordemos que la compañía prevé repetir el mismo dividendo ordinario de 2022 de **0,44 euros por acción, con cargo a los resultados 2023**", apunta Díaz.

Según el consenso, el próximo pago de Merlin Properties (tras el abonado en diciembre, de 20 céntimos por acción) sería de 25 céntimos, en torno al próximo 29 de abril.

Merlin Properties presenta una rentabilidad por dividendo del 4,3 por ciento.

Aunque hay otros expertos que sí ven potencial en Merlin en lo que a rentabilidad por dividendo se refiere.

Es el caso de Juan Moreno, de Bankinter, quien cree que la rentabilidad por dividendo de la inmobiliaria superará el 5 por ciento en 2024.

Sea como fuere, lo cierto es que las socimis siguen consolidándose como una fuente de reparto de dividendos para los accionistas.

Así lo demuestra un reciente informe de la consultora JLL, según el cual las socimis habrían repartido 3.188 millones de euros en los últimos cuatro años, desde 2019 a 2022.

**Solo en 2022 (el último año con datos disponibles en el informe), el reparto de dividendos de estas sociedades se disparó un 97,6 por ciento** hasta los 803,4 millones de euros.

Las socimis nacieron en 2009 a imagen y semejanza de los REIT internacionales. Cuentan con la ventaja de no tributar por el impuesto de sociedades, a cambio de tributar en bolsa y repartir entre los accionistas al menos el 80 por ciento de los beneficios en forma de dividendos (que sí tributan).

### Las socimis brillan entre las empresas del Continuo con más dividendo

Si esta noticia ha sido útil para ti, [apúntate a nuestros boletines](#) ¡No te decepcionaremos! También puedes añadir las alertas de **finanzas.com** a tus redes y apps: [Twitter](#) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Flipboard](#). Y sigue los mejores videos financieros de [Youtube](#).

María Gómez Silva es licenciada en periodismo por la Universidad Complutense de Madrid. Además, realizó el máster de periodismo del diario 'El País' y cuenta con un posgrado en periodismo económico de la Universidad de Zaragoza. Antes de unirse a la revista Inversión y al equipo de finanzas.com, fue corresponsal de EFE en el sudeste asiático y en Bruselas, donde era responsable de la información económica. También informó a través de 'Cinco Días' y 'ABC'.

