

Empresa

2018, el año en que las socimis sacaron pecho ante la subida de impuestos

Hasta diecisiete sociedades inmobiliarias se han incorporado este año al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), inalterables ante la incertidumbre que introdujo en el parqué Podemos con su propuesta de aumentar hasta el 20% el Impuesto de Sociedades. Las empresas han respondido sumando fuerzas y con la creación de su propia asociación, Asocimi.

J. Izquierdo
21 dic 2018 - 04:57

Las socimistocan la campana

Albirana Properties 17 de octubre 4,6 millones de euros	Quid Pro Quo 8 de julio 9 millones de euros	Únias Real-Estate 25 de junio 10,9 millones de euros
Galli Capital 21 de febrero 20,6 millones de euros	Elix Vintage Residencial 13 de julio 49 millones de euros	AP67 8 de mayo 34 millones de euros
Azaria Rental 28 de septiembre 45 millones de euros	Testa 24 de julio 1.800 millones de euros	Témpore Properties 3 de abril 164,4 millones de euros
Go Madrid Benz 19 de septiembre 60 millones de euros	Versaruz Properties 19 de julio 76 millones de euros	Tander Inversiones 12 de enero 80,3 millones de euros
Mistral Patrimonio 3 de agosto 33 millones de euros	Exoem Capital Partners 17 de julio 17 millones de euros	Serrano 61 4 de abril 105,5 millones de euros



El universo socimi ha vivido un año con mucho movimiento dentro y fuera del parque. En este 2018 que está a punto de acabar, **el MAB ha dado la bienvenida a diecisiete nuevas sociedades inmobiliarias**, que han saltado con más de 4.000 millones de euros en activos. Además, fondos y *players* de relevancia como Blackstone, Sareb y Vukile han hecho tocar la campana a socimis de su propiedad, afianzando la apuesta del *real estate* por este perfil de vehículos. Sin embargo, la incertidumbre también ha sobreladado este sector tras propuestas como la de Podemos de elevar el Impuesto de Sociedades.

En septiembre, el partido liderado por Pablo Iglesias se mostró favorable a elevar hasta el 20% el Impuesto de Sociedades para la banca, las empresas de hidrocarburos y, especialmente, para las socimis, a las que considera unas “privilegiadas” en materia fiscal porque tributan a tipo cero. Contra ello, las socimis sacaron las garras y han creado su propio lobby: Asocimi.

La asociación, compuesta de inicio por quince socimis, quiere “participar activamente en el desarrollo reglamentario de este tipo de sociedades”, según apuntaron desde Asocimi.

Podemos propuso elevar hasta el 20% el Impuesto de Sociedades de las socimis, que respondió con la creación de su propio ‘lobby’, Asocimi

El Ejecutivo de Pedro Sánchez tendrá próximamente que dar respuesta a Podemos y decidir si endurece o no el régimen fiscal de las socimis, una medida que ha sembrado la polémica y la incertidumbre en el *real estate* español durante 2018.

A pesar de las voces en contra del actual modelo de socimis, la bolsa se ha seguido agrandando en 2018 con la entrada de diecisiete nuevas sociedades al MAB y de dos al Euronext (Barings y Logis Confort). **Las socimis que cotizan en el MAB controlan 16.131 millones de euros en propiedades**, según un estudio de la asesoría Armabex.

En este apogeo, grandes fondos internacionales y *players* de envergadura han respaldado el salto a bolsa de varias socimis. Un ejemplo de ello es Testa, que tocó la campana del MAB el pasado julio cuando todavía estaba controlada por Banco Santander, BBVA, Merlin y Acciona.

Dos meses después, la socimi fue adquirida por el gigante Blackstone, el nuevo rey del inmobiliario español, que pagó primero 948 millones de euros por el 50% de la compañía, y después otros 201 millones de euros para controlar el 80,6% de las acciones de la socimi. La cartera de la gestora inmobiliaria alcanza un valor de 2.200 millones de euros.

Veinticinco de las 63 socimis que cotizan en el MAB cuentan con viviendas en sus carteras, que suman 4.553 millones en activos

Otro gran *player* que se ha estrenado en bolsa en 2018 es Témporte Properties, la socimi de la Sareb. La compañía saltó al MAB el pasado abril con 1.500 activos valorados en cerca de 152,7 millones de euros. Liderada por Nicolás Díaz-Saldaña, la compañía tiene como objetivo alcanzar una cartera de 500 millones de euros en 2021 para dar el salto al mercado continuo.

Testa y Témporte son las dos grandes socimis residenciales del MAB, que cada vez acoge más pisos en su parque. En concreto, 25 de las 63 sociedades que cotizan fuera del mercado continuo cuentan con viviendas en sus carteras, lo que suman 4.533 millones de euros en activos.

Retail y hoteles, a cotizar

Aunque los inmuebles residenciales son mayoría en el MAB, en 2018 ha habido un repunte de socimis especializadas en el mercado retail y en el hotelero. Es el caso de Castellana Properties, sociedad controlada por el fondo sudafricano Vukile, que ha invertido más de 600 millones de euros durante este año.

La operación más relevante que ha llevado a cabo esta compañía ha sido la compra por 490 millones de euros de cuatro centros comerciales de Unibail-Rodamco: Los Arcos (Sevilla), Vallsur (Valladolid), Bahía Sur (Cádiz) y El Faro (Badajoz). Además, la gestora invirtió 80,6 millones de euros en la adquisición del complejo alicantino Habaneras.

La entrada de Castellana en los mercados ha sido fulgurante. Se sitúa ya como la novena socimi de España y aspira a seguir elevando posiciones con una hoja de ruta que pasa por alcanzar una cartera de mil millones de euros en activos en 2022.



Por su parte, **Atom e Hispanotels han saltado al MAB con una cartera conjunta de activos hoteleros valorada en más de 500 millones de euros**. La primera de las socimis, controlada por Bankinter, tocó la campana bursátil en otoño con una cartera compuesta por una veintena de activos cuyo valor conjunto asciende a 483 millones de euros. Mientras, Hispanotels, propiedad de la familia Fontcuberta, sacó a bolsa noventa millones de euros en activos, entre los que predominaban los hoteleros, que copan un 88% del total.

Entre el resto de socimis que han comenzado a cotizar en 2018 también se encuentran Excem Capital Partners, propiedad de la familia Hatchwell y especializada en pisos compartidos para jóvenes, así como AP67, el vehículo inmobiliario de los arquitectos Álvaro Rubio y Francisco Escudero, que tocó la campana del MAB con una cartera valorada en 46,5 millones de euros.

Tras el residencial, el segmento más activo en bolsa es el de oficinas, que copa ya el 21,1% de los activos. Por su parte, los centros comerciales representan el 14,4% de la cartera total, con 2.454 millones de euros en propiedades; los locales suponen el 11,5% y 1.953 millones en valor de inmuebles, mientras que **el alcista segmento hotelero ya copa un 5,3% de los activos totales en cotización**, con un valor conjunto que alcanza 914 millones de euros.

A pesar del alto ritmo de entradas, **el MAB ha registrado tres salidas en 2018**. La socimi de gasolineras Kingbook, que fue traspasada a BP; la hotelera Bay, que

pasó a manos de Blackstone con la opa a Hispania, y Colón (Azora), expulsada tras no cumplir con los requisitos sobre el reparto accionarial que exige el regulador bursátil, han abandonado el parqué.