

---

Empresa

# Corpfin: la presión inversora 'castiga' a la empresa a pagar por encima de mercado

La compañía pujó con 195 millones de euros por los locales comerciales de El Corte Inglés de Castellana, pero Monthisa rechazó la oferta.

---

P. Riaño  
29 ago 2018 - 05:00

Corpfin ha llegado al mercado del retail con el talonario sobre la mesa. El pasado abril, la gestora inmobiliaria Corpfin Capital Real Estate anunció el lanzamiento de una socimi para invertir 400 millones en *high street* hasta 2021. Sin embargo, **la presión inversora está obligando a la empresa a pagar sobre mercado y a afrontar operaciones de riesgo**, como ya hizo con la compra de dos locales a El Corte Inglés y como negocia ahora con Riu en el Edificio España.

Estos son sólo dos ejemplos de operaciones planteadas por Corpfin, si bien todas siguen un patrón similar. Según explican fuentes del mercado, **la socimi ha tratado también de hacerse con los locales comerciales de El Corte Inglés de Castellana, propiedad de Monthisa**. De cerrarse la operación, también hubiera sido por encima de mercado.

Si Monthisa se hizo con los activos de Castellana 83 y 85 en 2016 por 150 millones de euros, Corpfin habría ofrecido alrededor de 195 millones de euros, un 30% más. La oferta se realizó el pasado marzo y, ante la negativa de Monthisa (que ha preferido esperar a la consolidación de la zona para obtener mayor rentabilidad), Corpfin optó por otros dos locales de El Corte Inglés.

**Corpfin pujó un 30% sobre mercado por los locales de Castellana de El Corte Inglés y compró en Madrid y Bilbao un 40% por encima**

---

Tal y como adelantó EjePrime, a principios del pasado agosto Corpfin selló la compra del número 41 de la calle Princesa de Madrid y del número 20 de la Gran Vía de Bilbao un 40% por encima del precio de mercado de los activos, que rondaba los 56 millones de euros. Tanto en el caso de los locales de Castellana como en el de Princesa y Gran Vía, Corpfin buscaba una operación con la que asegurar ingresos, es decir, en formato *sale&leaseback*.

Ahora, el último movimiento que ha dado Corpfin es, según fuentes del mercado, arriesgado. La empresa ha abierto negociaciones con Riu para hacerse con el área comercial del Edificio España, que cuenta con 15.000 metros cuadrados. El movimiento no sólo tiene riesgos por el conflicto con Baraka, sino también por la incertidumbre sobre el proyecto y por la dificultad para encontrar un inquilino para tal superficie.

Fuentes cercanas señalan que Corpfin habría firmado una opción de compra vigente hasta mayo de 2019 y, de no ejecutarla, debería hacer frente a una penalización. El precio de compra del activo se situaría entre 50 millones y 60 millones de euros, si bien el valor de mercado del activo cuando finalice la reforma del edificio alcanzará 200 millones de euros.

## Corpfin deberá pagar una penalización si no ejecuta en 2019 la compra comprometida con Riu en el Edificio España

Así, la necesidad inversora tras haber levantado los primeros fondos estaría obligando a Corpfin a realizar movimientos por encima de mercado y, además, arriesgados. La empresa contaba con apalancar el 50% de su inversión, pero está encontrando dificultades para llegar a acuerdos con la banca.

Corpfin se ha marcado el objetivo de invertir 400 millones de euros hasta 2021, combinando fondos propios y apalancamiento. El vehículo para llevar a cabo este plan será una socimi de la que dependerán, a su vez, otras cuatro, cuya cotización llegará en septiembre de 2019.