
Empresa

Grosvenor busca activos: 50 millones para engordar su cartera en España en 2018

El fondo británico quiere diversificar en el *real estate* español y planea invertir en el sector terciario en un activo con potencial de revalorización. La compañía está analizando oficinas en el centro de Madrid.

Jabier Izquierdo
2 oct 2018 - 05:00



Grosvenor quiere diversificar su cartera en España y busca un edificio de oficinas en Madrid. El fondo británico cuenta con un presupuesto de cincuenta millones de euros para la compra de un gran activo en la capital española antes de final de año. “Estamos mirando oficinas del centro con capacidad de transformación al residencial o de reposicionamiento”, explica Fátima Sáez del Cano, directora general de Grosvenor Europe en España, a EjePrime.

La compañía quiere “ganar estabilidad” con inversiones a largo plazo, destaca la ejecutiva, que añade que el grupo busca “activos que requieran menos

transformación hoy pero a los que se les pueda sacar partido con una reconversión más adelante, cuando la promoción (residencial) baje”.

Otro de los segmentos de interés para Grosvenor es el retail, “una gran especialidad de la casa”, explica Sáez del Cano. Respecto al sector logístico y el hotelero, ambos en auge en la actualidad, la ejecutiva descarta entrar en ninguno de los dos mercados porque, como dice, “nos gustan los negocios muy inmobiliarios”.

Grosvenor invierte exclusivamente en Madrid, “una ciudad que se ha puesto en el mapa de la inversión internacional” desde el final de la crisis, según Sáez del Cano

En crecimiento en España, donde ya cuenta con un equipo de nueve profesionales trabajando en su oficina de Madrid, el fondo británico también está mirando suelos, “en particular, algunos terrenos que ya están consolidados”, reconoce la directiva. **Este proceso de búsqueda que ya está en marcha tiene como objetivo aumentar las actividades de inversión de la empresa,** con la visión de que estos nuevos activos produzcan beneficios futuros.

Por el momento, **el foco de Grosvenor en España apunta en exclusiva a Madrid.** “A la vuelta de la crisis, la ciudad se ha puesto en el mapa desde el punto de vista de la inversión internacional, cuando antes siempre se hablaba de Barcelona”, destaca Sáez del Cano.

Focalizado en el público español, el fondo busca activos muy específicos, “muchos de ellos son algo más pequeños de los que quiere la competencia”, explica la ejecutiva. “Queremos operaciones *prime* que requieren de un trabajo que, a diferencia de otros, nosotros estamos dispuesto a realizar y que nos permiten obtener estos activos a precios razonables”, apunta la directiva española.

Alianza con el grupo malasio Amprop

“2017 fue nuestro año de volver a arrancar con la vivienda, un ejercicio en el que quizá fuimos más rápido de lo que esperábamos”, asegura Sáez del Cano. **El crecimiento del fondo en el residencial español ha ido de la mano del grupo malasio Amcorp Properties Berhad (Amprop),** con quien creó una *joint venture* a finales de

2016. La actividad inversora ha sido alta por la sociedad conjunta con cinco compras en el último año y medio.

La primera de ellas tuvo lugar en febrero de 2017, con la compra de un solar de 820 metros cuadrados en la milla de oro de Madrid. Con un plan de inversión inicial de setenta millones de euros, la joint venture adquirió dos nuevos edificios en julio de ese mismo año. Se trató de un inmueble de oficinas, situado en Santa Engracia, que la compañía transformará en trece viviendas de lujo.



Tras comprar un nuevo solar el pasado enero para la construcción de quince inmuebles en Chamberí, el fondo y el grupo asiático inyectaron quince millones de euros más en la joint venture para continuar con su crecimiento en el mercado residencial español, sin que, sin embargo, se hayan cerrado nuevas operaciones.

Amprop es un viejo aliado de Grosvenor, con el que opera también en otros grandes mercados como el de Tokio e Inglaterra. Ahora, en Madrid, ciudad de la que el fondo no tiene previsto salir hacia otros lares del mercado español -“por nuestra filosofía, nos interesa más tener impacto en una única ciudad”, sentencia Sáez del Cano-, la compañía analiza “muchas operaciones, pero lo cierto es que hay menos presión vendedora y hay sensación de que el mercado aguanta todo”, asevera la directiva.

Un mercado estable para un inversor ‘core’

“Nosotros somos prudentes y estamos contento con la evolución, con bases sólidas”, asegura la ejecutiva al respecto de la situación actual del *real estate* español. “**Como somos un player core, no jugamos a ciclo ni a caída**, pero tampoco entramos cuando

estaba todo bajo: nos gusta entrar en mercados seguros, cuando hay una cierta consolidación como ahora”, destaca la directiva.

Asimismo, Sáez del Cano barrunta que “hay una oportunidad en el horizonte en el inmobiliario español”. “En diez años, el mercado no se ha movido, no se ha hecho obra nueva, con lo que **ahora resultan muy interesante proyectos de regeneración de ciudad, de remodelación de edificios históricos**”, destaca la directora general de Grosvenor en España.

A cierre de 2017, Grosvenor Europe contaba con una cartera de activos bajo gestión valorada en 2,7 billones de euros. Entre los edificios propiedad del fondo destacan el centro comercial ONE en Liverpool, el Skärholmen Centrum de Estocolmo o la Rue de la République, un complejo retail de 64.000 metros cuadrados en el centro de Lyon.