
Empresa

TH Real Estate cambia el foco: estudia compras de activos logísticos, oficinas y alternativos en España

El fondo, que opera con capital propio procedente del fondo de pensiones de maestros de Estados Unidos, tantea lanzar su propia socimi, además de llevar a cabo el reposicionamiento de los centros comerciales Isla Azul y Xanadú.

Custodio Pareja
11 jun 2018 - 05:00



Tras diez años en España, **TH Real Estate reubica su foco en cuanto a adquisiciones**. La compañía, que históricamente ha comprado activos de retail en el país, virará su estrategia para fortalecer su cartera con inmuebles logísticos, edificios de oficinas y activos alternativos, como residencias de estudiantes, tal y como ha explicado Marta Cladera, directora general de TH Real Estate Iberia, a EjePrime en una entrevista.

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/empresa/th-real-estate-cambia-el-foco-estudia-compras-de-activos-logisticos-oficinas-y-alternativos-en-espana>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

“Tradicionalmente, y debido a la tipología de los fondos activos, hemos estado muy focalizados en la compra de producto retail -señala Cladera-; ahora queremos nutrir nuestra cartera con activos logísticos, oficinas y alternativos, como residencias de estudiantes”. “Nos encontramos analizando el mercado, tenemos un buen *track record* en las otras tipologías de activos, así que podemos crear una cartera con nuevas tipologías de activos y empezaremos este año”, añade.

TH Real Estate llevará a cabo estas compras a través de su fondo European City Fund, ya que es uno de los que están más activos actualmente en cuanto a adquisiciones y que cuenta con recursos suficientes para acometer nuevas compras. Por tipo de activos, los planes para los alternativos no son sólo la compra de inmuebles, sino “la de asociarse con algún operador, que puede ser de cualquier parte de Europa”. Así, TH Real Estate seguiría los pasos de otros fondos como CBRE GI y Axa, que en su estrategia por entrar en el negocio de las residencias de estudiantes compró Resa, la mayor compañía de residencias de estudiantes de Europa Continental.

En cuanto al negocio de las oficinas, Cladera asegura que “la competencia en voraz” y que el producto “es escaso”. **“Buscamos edificios a partir de los cincuenta millones de euros**, pero el producto que encontramos no es prime y el que lo es por ubicación, necesita mucha rehabilitación, y es algo que nos frena, ya que los números deben salir y debemos fijarnos en la rentabilidad”, sostiene la directiva.

TH Real Estate gestiona una cartera de activos en España valorada en 2.000 millones de euros

Actualmente, TH Real Estate gestiona una cartera valorada en 103.000 millones de euros en todo el mundo, si bien España sigue a la cola de los países con más peso para el fondo, representando sólo un 2% de su negocio. En el mercado español, la compañía es propietaria de activos valorados en 2.000 millones de euros. “Si bien es poco comparado con otros mercados, hay que ver la evolución: **cuando entramos en 2007 la cartera estaba valorada en 200 millones, por lo que la evolución en diez años ha sido importante**”, afirma. El equipo español de TH Real Estate en España está compuesto por nueve personas.

Socimi: en estudio

Si bien es un movimiento que está aún en una fase embrionaria, TH Real Estate no descarta unirse a la *fiesta* de las socimis que se vive en España con alguno de sus activos. “No lo descartamos y se está mirando con distintos tipos de producto que tenemos en cartera, aunque por el momento estamos más centrados en saber cuál sería la fórmula adecuada”, sostiene la directiva.

En la actualidad, TH Real Estate cuenta con quince activos en toda la Península Ibérica, de los cuales catorce están ubicados en España y uno en Portugal. De estos, dos son logísticos (adquiridos en 2017) mientras que el resto son activos retail. Una de las fórmulas que ha utilizado el grupo en el país ha sido crear *joint ventures* con distintos *players* para la adquisición de activos. **Es el caso de la compra del 50% de Xanadú a Intu por 264,4 millones de euros, por ejemplo.**

TH Real Estate está estudiando distintas fórmulas para lanzar una socimi

“El sector está en plena reconversión y hay muchas oportunidades en todos los negocios, desde logística hasta oficinas -sostiene la ejecutiva-; el retail está, además, en plena transformación y tiene un gran potencial para reinventarse”. Así, la compañía está llevando a cabo un reposicionamiento de su centro comercial Isla Azul, donde ha invertido 35 millones de euros para acometer “un proceso de cambio que estará listo a finales de 2019”.

Lo mismo pasará con Xanadú. “Es uno de los mejores centros comerciales de Madrid y debe estar a la altura, por lo que se llevará a cabo también un proceso de transformación, obras de mejora y un *rebranding* de la marca para reposicionarla”, concluyen desde TH Real Estate.