

FINANZAS & MERCADOS

La Sareb sacará una Socimi a Bolsa para generar ingresos por alquiler

ANTES DE FINAL DE AÑO / La salida al mercado servirá para captar capital privado y reducir la deuda del banco malo, al tiempo que crea una estructura para acelerar las ventas de la entidad.

Pablo Cerezal. Madrid

La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) se prepara para sacar una Socimi con la que gestionar el negocio del alquiler. Así lo anunció ayer el ministro de Economía, Industria y Competitividad, Luis de Guindos, que indicó que el Gobierno estudia crear una sociedad de inversión inmobiliaria para “colocarla en los mercados antes de final de año”.

De Guindos hizo estas declaraciones en un coloquio sobre el papel de España en la refundación de la UE organizado por la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD) (ver página 26).

El objetivo de esta estrategia es triple. Por un lado, la Sareb obtendría nuevos ingresos, a través de los dividendos que le proporcionaría su Socimi tras poner en alquiler los inmuebles. Por otro, la salida de esta filial a Bolsa le permitirá captar capital, con el que reduciría el endeudamiento de la Sareb. Hay que tener en cuenta que la Sareb ya se ha desprendido del más del 20% de sus activos, según Guindos. Finalmente, con la Socimi crea una estructura para acelerar las ventas, ya que podría colocar bloques enteros de pisos en manos de la Socimi.

Incógnitas

El ministro de Economía señaló que esta estrategia se apoya “en la buena evolución actual del mercado”, que está girando hacia el alquiler, por lo que las Socimis están obteniendo fuertes retornos por sus activos. Sin embargo, la nueva Socimi plantea varias incógnitas, como cuántos activos se podrían transferir a la nueva entidad. Hay que tener en cuenta que buena parte de los inmuebles que gestiona la Sareb se concentran en zonas periféricas o nuevos desarrollos urbanísticos, donde el alquiler es muy complicado. Sin embargo, la normativa de esta figura societaria obliga a que el 80% de sus ingresos provenga del alquiler, por lo que Sareb tendría que ser muy cuidadoso con los activos que escoge transferir.

De Guindos tampoco señaló cuánto capital privado es-



El ministro de Economía, Luis de Guindos, ayer.

pera captar con esta iniciativa, qué peso tendrían los accionistas particulares en la Socimi y qué parte serían inversores institucionales.

Desde la Sareb señalan que la entidad dispone de 4.600 viviendas, de las que aún no se ha decidido cuántas se transferirán a la Socimi, pero “será un porcentaje pequeño”.

Venta de activos

Durante los últimos cinco años, desde la fecha de su creación, la Sareb se ha desprendido del 20% de sus acti-

El ministro indica que la estrategia se apoya en “la buena situación actual del mercado”

vos. Este porcentaje es todavía pequeño y hace difícil cumplir con el mandato de la entidad, que le obliga a liquidar de manera ordenada todos los activos que le traspasó la banca en un plazo de 15 años.

Además, hay que tener en cuenta que la Sareb ha vendi-



El presidente de la Sareb, Jaime Echegoyen.

La Sareb dispone de 4.600 inmuebles y sólo transferirá “un porcentaje pequeño” de ellos

do los inmuebles más sencillos de colocar, con el objetivo de crear dinamismo en el mercado, pero le quedan aquellos con menos posibilidades.

Aunque el volumen de transacciones inmobiliarias crece a un ritmo anual del 16,1% en el primer trimestre, según los

datos del INE, y el stock de vivienda sin vender se empieza a agotar en algunas zonas, hay otros segmentos del mercado donde los precios siguen cayendo y las ventas no terminan de llegar.

Por último, el lanzamiento de la Socimi sería paralelo a la decisión de Sareb de lanzarse a promover una media de 1.500 viviendas al año hasta su liquidación, aunque en los próximos tres ejercicios estima que esta cifra podría ser mucho más elevada, llegando a alcanzar los 4.000 hogares.

El proyecto busca aprovechar el apetito inversor

A. R. / R. L. Madrid

El lanzamiento de una Socimi por parte de Sareb llega en un momento de apetito inversor por este tipo de compañías. Merlin Properties, la única Socimi que cotiza en el Ibex, sube un 6,3% en lo que va de año. Según el consenso de analistas recogido por la agencia Bloomberg, el 60,9% de los expertos que siguen el valor aconseja comprar; el 30,4%, mantener, y el 8,7%, vender.

Aún más positivo es el rumbo en Bolsa desde enero

de las otras tres grandes Socimis del mercado. Lar se revaloriza un 11,6%, con un 58,3% de recomendaciones de compra entre los inversores; e Hispania sube un 27,1% y un 63,2% de los analistas que vigilan el valor aconseja comprar acciones. Axiare Patrimonio, por su parte, avanza un 8,54%.

En el capital de estas sociedades hay grandes gestoras internacionales, como BlackRock, Invesco, Fidelity, Axa IM, Alken o el hedge fund de George Soros.

Además de las grandes Socimis, en el segmento de Socimi del Mab (Mercado Alternativo Bursátil) cotizan otras 30 sociedades inmobiliarias de menor tamaño. La última en incorporarse fue Optimum III Value-added Residential, que se estrenó la semana pasada.

Las mayores Socimi del mercado se revalorizan entre un 6% y un 27% en lo que va de año

La clave del nuevo proyecto de Sareb está en saber qué ofrecerá distinto de las Socimis que ya están en el mercado. Un gestor de fondos opina que la decisión del banco malo de lanzar una Socimi es acertada y llega en el momento adecuado, por la atracción que vuelve a despertar el ladrillo español en el mercado.

“La salida a Bolsa de Neinor marcó un antes y un después en el interés de los inversores por el sector inmobiliario, así que Sareb está siendo muy oportunista con este

Una figura con un fuerte aliciente fiscal

R. Lander. Madrid

Las Socimis son la versión española de las REIT anglosajonas y fueron reguladas en 2012, después de años de intentonas. Están exentas del pago del impuesto de Sociedades. A cambio de esta importante ventaja fiscal deben cumplir una serie de requisitos. Como mínimo, el 80% de su patrimonio debe estar formado por inmuebles en alquiler, ya sean viviendas, locales comerciales, hoteles o activos de otro tipo. Están concebidas para cotizar en el mercado desde su nacimiento, aunque tienen un plazo de dos años para hacerlo. Por último, la normativa les obliga a distribuir vía dividendos al menos el 80% de los beneficios obtenidos con las rentas de alquiler y el 50% de las plusvalías obtenidas con la comercialización.

Merlin Properties es la mayor Socimi y la única que cotiza en el Ibex. Las otras tres grandes, Axiare, Lar e Hispania, lo hacen en el continuo. La inmensa mayoría (31 en total) debutaron en el Mercado Alternativo Bursátil. El banco malo Sareb, que perdió el año pasado 663 millones de euros, va a unirse a este club con la intención de sacar de balance sus mejores perlas en alquiler y maximizar sus ingresos.

proyecto para obtener ganancias. Ahora deberá seleccionar sus activos más atractivos, aunque tal vez podrá empaquetarlos con otros que no lo sean tanto”.

El principal aliciente para los inversores de las Socimis es el pago del dividendo, al que están obligadas por ley, aunque cada vez criban más a la hora de invertir y toman sus decisiones en función de la cartera de activos y su capacidad de crecimiento. Sobre todo, teniendo en cuenta la gran competencia sectorial.