

INMOBILIARIO

Promotoras
y fondos buscan
44.000 millones **P4**

Promotoras y fondos buscan 44.000 millones para financiar inmuebles

CON TIPOS MÁS ALTOS/ El mercado inmobiliario español necesitará casi 44.000 millones de financiación en los próximos tres años. Los fondos de deuda y hedge fund protagonizarán un 20% de la actividad.

Rebeca Arroyo, Madrid

El boom inversor que tuvo lugar en España en el mercado inmobiliario desde 2018 a 2020, financiado en su momento en un entorno de tipos de interés bajo, empieza a agotar los plazos de vencimiento, lo que va a ocasionar un aluvión de operaciones de refinanciación en los próximos tres años.

Esta necesidad de refinanciar proyectos se sumará al volumen de activos que volverán al mercado tras la desinversión prevista por parte de algunos fondos y a la nueva oferta en construcción que necesitará de deuda tradicional o alternativa. Todo ello implicará que el mercado inmobiliario va a requerir en los próximos tres años de casi 44.000 millones de financiación, según se desprende del informe *The Lending Property Telescope* de EY.

De esta cifra, la refinanciación de proyectos existentes representará el 45% del total, con casi 20.000 millones. Le siguen más de 12.000 millones de deuda (29%) procedente de la actividad prevista de la rotación de activos inmobiliarios y otros 11.000 millones (26%) destinados a financiar la construcción de obra nueva.

Tipología de activos

Por segmentos de actividad, las oficinas (23%) y el retail (22%), con unos 10.000 millones cada una de ellas, representarán más de la mitad del potencial de deuda necesaria prevista.

Desde EY creen que esto supondrá una "prueba de fuego" por el potencial impacto de las refinanciaciones en las cuentas de resultados de aquellos propietarios que tendrán que asumir un coste "sensiblemente más alto" que en el pasado.

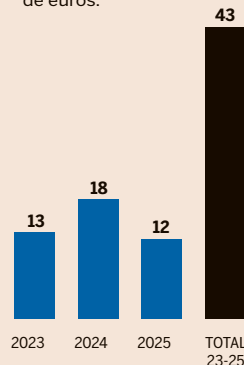
Le siguen los hoteles, con 8.000 millones (un 18%) y vivienda en alquiler, que necesitará cerca de 6.000 millones de deuda, un 15% del total, para financiar las obras en marcha y también para refinanciar los proyectos promovidos desde 2019.

Una cuestión relevante será quién va a financiar estas operaciones. Las expectativas sobre la evolución negativa del contexto macroeconómico

ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN INMOBILIARIA PREVISTA

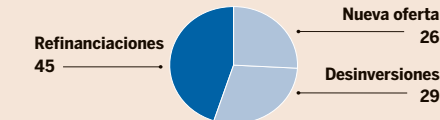
► Evolución por años

En miles de millones de euros.



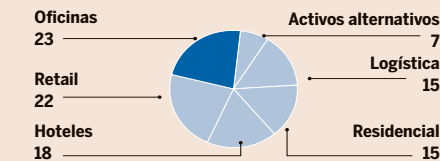
► Por tipología de operación

En porcentaje.



► Por tipología de activo

En porcentaje.



Expansión

Fuente: "The Lending Property Telescope" de EY

Oficinas y 'retail' representarán casi el 55% de la deuda para financiar en tres años

Casi la mitad de la actividad prevista se destinará a la refinanciación de proyectos existentes

co y las noticias provenientes de Estados Unidos, cada vez más pesimistas acerca del inmobiliario terciario, llevan a pensar que el apetito de los financiadores tradicionales se volverá más conservador, lo que puede ser una gran oportunidad para que los financiadores alternativos empiecen a ganar presencia en España.

La banca, más precavida

La consultora estima que las fuentes de capital alternativas procedentes de los fondos de deuda o de los hedge fund protagonizarán el 20% de la financiación prevista, alcanzando los 9.000 millones de actividad financiera en los próximos tres años, mientras que la banca tradicional adoptará una posición "más defensiva" poniendo el foco en el cumplimiento de un marco

regulatorio cada vez más exigente y optando más por el acompañamiento a sus clientes históricos en detrimento de nuevos inversores más oportunistas.

"Aunque la banca tradicional como norma general está actualmente protegiendo el valor de sus balances en lugar

de hacerlo crecer como en el ciclo expansivo, la verdad es que sí se están financiando operaciones inmobiliarias, pero únicamente con sus clientes existentes, donde existe una relación previa positiva", explican Javier García-Mateo, socio responsable del sector Inmobiliario del área de Estrategia y Transacciones, y Alex Soler-Lloró, socio responsable de Turnaround y Restructuring Strategy de EY.

Ambos aseguran que gracias al crédito alternativo "hoy se están pudiendo financiar proyectos de promoción con riesgo de comercialización que en otro escenario habría sido imposible realizar con la banca tradicional".

Otra de las grandes dificultades que van a afrontar tanto los propietarios como los ac-

tuales financiadores es el mayor nivel de apalancamiento que provocará el deterioro de las valoraciones, fruto del incremento de las rentabilidades exigidas por el mercado.

Este riesgo ha llevado a las grandes Socimis como Merlin, Colonial o Lar y a algunas promotoras a ser más disciplinadas a la hora de controlar su deuda, como informó EXPANSIÓN en febrero.

Desde EY explican que el aumento de las rentabilidades exigidas está ocasionando que el *loan to value* (relación entre la deuda y el valor de tasación del inmueble) de las operaciones aumente, mientras que los financiadores tradicionales exigen que este ratio sea cada vez menor.

Evolución del euribor

Otra cuestión a valorar es la evolución del euribor. De los 20.000 millones de euros que se esperan refinanciar en los próximos tres años, cerca de 14.000 millones fueron estructurados entre 2016 y 2019, periodo durante el cual el euribor estuvo en niveles negativos.

Esto permitía estructurar unas coberturas de interés en rangos que no se veían demandadas afectadas por la subida del euribor. Esta situación, sin embargo, cambiará llegado el momento de vencimiento en un entorno de tipos más altos.

"El mercado descuenta que hasta octubre se producirá un encarecimiento adicional al actual; si bien, las estructuras propuestas prevén mecanismos de regularización en el caso de que los promotores e inversores no cumplan con los *covenants* establecidos de inicio", advierten los expertos de EY.

Xenia, Frux, Íbero, Urbanitae... la deuda alternativa gana peso

Entre los financiadores alternativos que están ganando mayor peso en España en los últimos años figura Xenia Capital, que se ha unido a Oaktree para dar liquidez al mercado inmobiliario. En concreto, los socios prevén invertir 220 millones de euros en financiación alternativa hasta septiembre y

estudian nuevos proyectos, como adelantó EXPANSIÓN hace unos días. Íbero Capital Management, que ha financiado promociones en España en los últimos años de la mano de Oak Hill, ha firmado recientemente nuevas alianzas con el fondo británico Blantyre Capital y con otros dos fondos de inversión más

para dar nuevo oxígeno al negocio inmobiliario; y Frux Capital anunció a finales del pasado año que buscaba nuevos proyectos en el mercado nacional para aportar 1.000 millones de euros de munición y atender a solicitudes de financiación, reestructuraciones de deuda o proyectos de

promociones inmobiliarias. Otro actor que empieza a ganar relevancia en este negocio de la financiación alternativa es la plataforma de *crowdfunding* inmobiliario Urbanitae, que suma ya 160 millones de euros en proyectos financiados y que impulsará su negocio en los próximos años.

Lar desafía el auge del ecommerce

HOJA DE RUTA La Socimi comprará centros comerciales al tiempo que rota activos para elevar el pago al accionista.

Rebeca Arroyo, Madrid

Lar España, especializada en centros y parques comerciales, ha logrado hacer frente a varios lances en sus casi diez años de vida desmintiendo el, durante un tiempo, manido adagio del "retail ha muerto". Empezando por la temida apocalipsis derivada del boom del comercio electrónico y pasando por el Covid, la Socimi se ha consolidado como líder en este segmento con catorce inmuebles en cartera, más de 550.000 metros cuadrados en alquiler y una valoración de activos de 1.474 millones.

Su debut en Bolsa, en marzo de 2014, marcó un hito al convertirse en la primera gran inmobiliaria que daba el salto al parque desde 2007 y al hacerlo bajo el régimen de Socimi, un vehículo inspirado en los Reits americanos que han ido haciéndose un hueco en España en los últimos años.

Gestionada por Grupo Lar, empresa familiar con medio siglo de historia, ha avanzado en la ejecución de su hoja de ruta con las luces cortas y las largas encendidas, es decir, combinando en todo momento una gestión diaria de rentas y ocupaciones con la búsqueda de mayor eficiencia de su cartera a través de la rotación de inmuebles y de la adquisición de nuevos activos.

Con este propósito, la Socimi puso en marcha hace un año un nuevo plan estratégico que pasa por invertir 500 millones de euros en la compra de centros y parques comerciales hasta 2025, al tiempo que rota hasta el 30% de los activos actuales para optimizar la cartera.

Como primer paso de esta estrategia, la Socimi ha colocado en su balance como disponibles para la venta cuatro parques de medianas en España valorados en 275 millones de



José Luis del Valle, presidente de Lar España.

euros con el objetivo de vender los activos este año o principios del que viene.

Gestión de la deuda

En un entorno de subida de tipos y de volatilidad macroeconómica, Lar España ha sabido anticiparse a un mercado de capitales más restrictivo. Para ello en julio y noviembre de 2021 completó dos emisiones de bonos verdes por 400 millones y 300 millones, respectivamente, y vencimientos a 2026 y 2028. Adicionalmente, en enero de este año, la Socimi completó la recompra de

Sus centros cuentan ya con un volumen de visitas similar al de 2019 y un nivel de ventas superior

Con una cartera de activos valorada en 1.474 millones, la Socimi tiene una deuda de 526 millones de euros



Miguel Pereda, vicepresidente de Lar España.

bonos verdes por un importe de 110 millones.

Con una liquidez superior a los 130 millones de euros, Lar España cuenta actualmente con una deuda de 526 millones, lo que implica un nivel de apalancamiento sobre la valoración de activos del 35,7% y un vencimiento medio superior a los cuatro años.

En términos operativos el negocio también acompaña a Lar España, cuyos centros cuentan ya con un volumen de visitas similar al de antes del Covid (19,6 millones en el primer trimestre de 2023) y un nivel de ven-

tas superior (+11% frente a 2019).

De acuerdo con los últimos datos publicados, la compañía alcanzó un beneficio neto de 32 millones en el primer trimestre del año, lo que prácticamente quintuplica los 6,6 millones obtenidos en el mismo periodo del año anterior y los ingresos totales se incrementaron en un 21,4%, hasta 25,1 millones.

La evolución del negocio permitió a la empresa abonar el pasado mes de abril un dividendo de 60 céntimos por acción, un 67% superior al anterior, con el desembolso total de 50 millones y una rentabilidad por acción del 14,2% sobre capitalización al cierre del pasado ejercicio.

Pese a que los fundamentales acompañan y de momento el consumo no se ha resentido, existe un gran diferencial entre el valor neto total de los activos de Lar España, que ascendía a cierre de 2022 a 914 millones, unos 10,93 euros por acción, y su cotización en Bolsa. Las acciones de la Socimi tienen un valor unitario en Bolsa de 5,67 euros, lo que supone una capitalización de cerca de 500 millones, es decir, casi la mitad respecto al valor de sus activos en balance. Convencer al mercado de la solidez de su plan de negocio es, sin duda, una de las asignaturas pendientes de la compañía.

Vukile se refuerza en el capital de la Socimi

El fondo sudafricano Vukile desembarcó el pasado año en Lar España con la compra a la gestora estadounidense Pimco de una participación del 21,7%, convirtiéndose así en su primer accionista. El precio de la adquisición, que realizó a través de Castellana Properties, ascendió a 97 millones de euros. Desde entonces, y aprovechando los descuentos en la cotización de Lar España, Vukile ha seguido reforzando su posición en la Socimi de centros comerciales cotizada en el Mercado Continuo hasta superar el 25%, pero sin llegar a los niveles del 30% que exigiría

lanzar una opa, operación que ya se planteó en el pasado pero que no llegó a llevar a cabo por falta de financiación. De acuerdo con los últimos datos de cotización, Lar España cuenta con una capitalización de casi 500 millones de euros, es decir, que la participación del fondo sudafricano en la compañía está valorado en Bolsa en unos 120 millones de euros. Además de Castellana Properties, el capital social de Lar España lo componen Grupo Lar, con un 10% del capital, Brandes y Santa Lucía Seguros, ambas con un 5% aproximadamente.



Lagoh, centro comercial de la Socimi en Sevilla.



IBERDROLA IMPLANTARÁ 312 PUNTOS DE RECARGA EN CENTROS DE GENTALIA

Gentalia ha cerrado un acuerdo con Iberdrola para instalar 312 nuevas plazas de recarga para vehículos eléctricos en 14 de los centros y parques comerciales que gestiona. Completa así la instalación

de puntos de recarga de acuerdo a las directrices del RD 29/2021, de entrada en vigor desde el 1 de enero de 2023. Iberdrola será la encargada de aportar los equipos, su instalación y su gestión.

Los puntos de recarga, en su mayoría, serán dispositivos de altas prestaciones, con potencias de entre 50 y 180 kW, para velocidades de carga rápida y ultrarrápida.

Los usuarios de estas nuevas instalaciones recargarán la batería de sus coches eléctricos con energía 100% verde, procedente de fuentes de generación renovable, con certificado de garantía de origen (GdOs) y los puntos de recarga estarán localizados en la app de Recarga Pública de Iberdrola. Se trata de una aplicación que incorpora información verificada de todos los cargadores de vehículo eléctrico, tanto los de Iberdrola, como los de otros operadores, desde la que se puede geolocalizar el cargador, comprobar su operatividad en tiempo real, reservar y pagar desde el móvil.

Gracias a la firma de este convenio, Gentalia dispondrá de 484 plazas de recargas habilitadas para vehículos eléctricos. La compañía ha duplicado su red de recarga pública en el último año hasta superar los 4.000 puntos, con un ritmo de expansión de más de 200 nuevos cargadores al mes. Así, las estaciones de recarga de la compañía han llegado ya a más 1.000 ubicaciones distintas en España.

Estos nuevos puntos estarán disponibles en Albacenter, ànecblau, As Termas, El Muelle, El Rosal, **Gran Vía de Vigo**, Lagoh, Los Alcores, Palacio de Hielo, Parque Ceuta, Parque Comercial Rivas Futura, Parque Comercial Vistahermosa, Portal de la Marina y Vidanova Parc.

El complejo comercial **Lagoh**, en Sevilla, organiza para los días 19, 20 y 21 de julio una campaña de donación de sangre

original



SEVILLA, 18 Jul. (EUROPA PRESS) -

El complejo comercial y de ocio **Lagoh**, propiedad de Lar España Real Estate Socimi y gestionado por Grupo Lar a través de Gentalia, se convertirá este verano en un "punto de donación de sangre", una iniciativa en colaboración con el Centro Regional de Transfusión Sanguínea, que ha realizado un llamamiento de urgencia ante la "alta necesidad" de sangre durante el periodo estival.

Lagoh ha informado en una nota de prensa que "desde el centro comercial, animamos a todas las personas que visiten **Lagoh** a participar en esta campaña de donación de sangre", que tendrá lugar durante los días 19, 20 y 21 de julio en el expositor de donación que se instalará entre las tiendas H&M y Massimo Dutti. Los días 19 y 20 de julio el horario será de 17,30 a 21,30 horas, y el 21 de julio, de 10,00 a 14,00 horas y de 17,30 a 21,30 horas.

Además, el complejo comercial y de ocio ha asegurado que a todas las personas que participen se les dará "un pequeño obsequio" por su colaboración para aportar bolsas de sangre para el Centro de Transfusiones, que posteriormente serán utilizadas para el tratamiento de muchas enfermedades, así como para intervenciones quirúrgicas, trasplantes de órganos y tratamiento ante accidentes, hemorragias y quemaduras.

Lagoh ha confiado en "alcanzar las habituales buenas cifras de donación", apoyándose en las participaciones registradas el pasado mes de febrero en su campaña de donación con motivo de la celebración del Día de San Valentín, en la que se sumaron un total de 205 participantes.

¿Opciones en Línea Directa? Responde Jorge del Canto

El Ibex 35 termina la jornada de viernes en rojo. Pierde un 0,43% y se ubica en los 9.438, 3 puntos. Jorge del Canto, director de inversiones de Merisa Patrimonios, dice que estamos ante un mercado alcista, tanto en Europa como en Estados Unidos. Jorge del Canto, director de inversiones de Merisa Patrimonios, destaca cómo está el mercado y qué oportunidades tenemos en valores.

original



Línea Directa

14/07/2023 18:56 (Actualizado 14/07/2023 19:09)

El **Ibex 35** termina la jornada de viernes en rojo. Pierde un 0,43% y se ubica en los 9.438, 3 puntos. Jorge del Canto, director de inversiones de **Merisa Patrimonios**, dice que estamos ante un mercado alcista, tanto en Europa como en Estados Unidos.

Análisis de mercado - Consultorio

Jorge del Canto, director de inversiones de Merisa Patrimonios, destaca cómo está el mercado y qué oportunidades tenemos en valores.

Escuche el **Consultorio** completo:

Consultorio Mercado completo

Jorge del Canto, director de inversiones de Merisa Patrimonios, destaca cómo está el mercado y qué oportunidades tenemos en valores.

Entre los valores que más suben en esta jornada, encontramos a **Rovi**, que se anota un 3,67%. **Ferrovial** le sigue con un positivo del 1,5% y Logista se lleva un 0,81%. Del lado en rojo encontramos a **Fluidra**, que cae un 8,80%. le sigue **Repsol**, que desciende un 3,03% y Bankinter, que pierde un 2,96%.

El caso de Bankinter

"Ahora mismo no lo veo tanto para entrar", comenta del Canto que adjunta que, si no corrige, "es mejor abstenerse".

Grupo San José y Lar España

En Grupo San José el analista da un stop riguroso y destaca sobre **Lar** que "ahora mismo es alcista" y se enfrenta a la resistencia en los 6,20 euros....pero probablemente los supere. "Ahora mismo el objetivo estaría en recuperar sería en los 6,65", teniendo siempre en cuenta esa verticalidad. "6,20 para empezar a vigilar y 6,61 para hacer caja", destaca Del Canto.

Acerinox: visión técnica

"Lo veo con una secuencia alcista con **claridad**", destaca y adjunta que en la sesión de ayer superaba los máximos en 10,14 para señalar un nuevo máximo relevante en sentido ascendente.

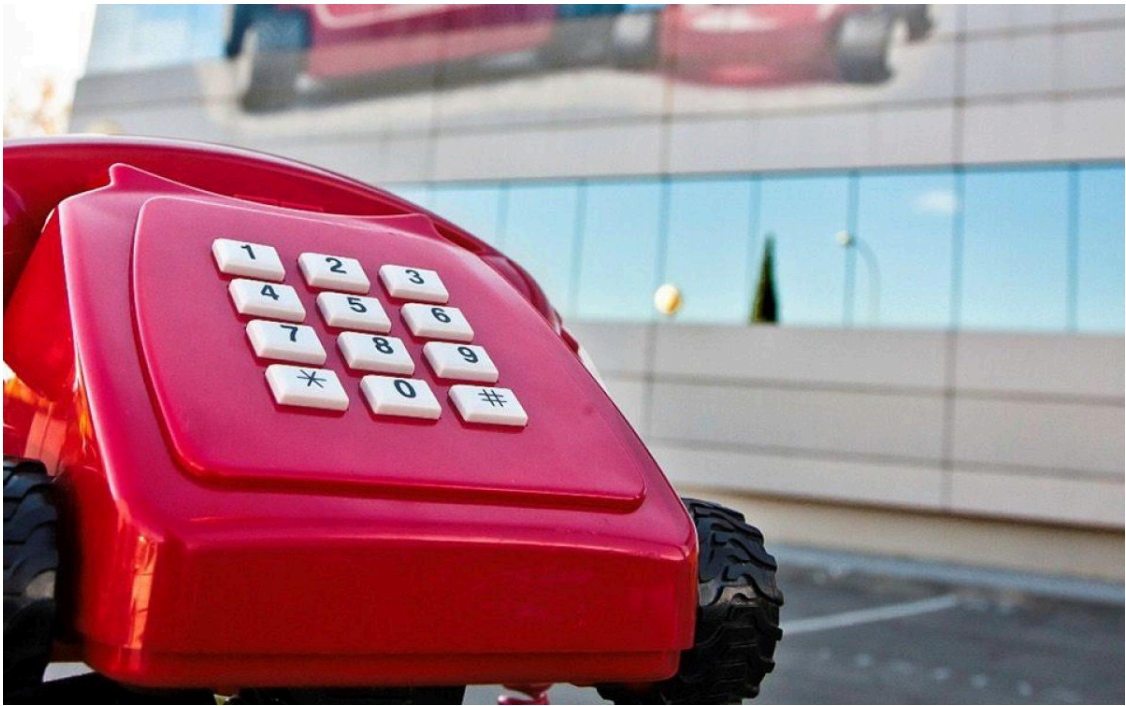
"Un lado bueno en **Acerinox** ahora mismo es el comprado", insiste..haciendo hincapié en que se debe mantener.

Opciones en Línea Directa

Análisis Línea Directa y sus opciones

Jorge del Canto, director de inversiones de Merisa Patrimonios, destaca cómo está el mercado y qué oportunidades tenemos en valores.





Línea Directa