

Inversor

Cómo invertir en inmobiliarias P24

Cómo invertir en inmobiliarias en tiempos revueltos

LARGO PLAZO/ Las Socimis Merlin y Lar son las favoritas, junto a la promotora Aedas. A medio plazo los expertos de Citi recelan del sector y golpean la valoración de Colonial.

C.Rosique. Madrid

El sector inmobiliario está en cuarentena en un contexto de subidas de los tipos de interés, temor a rebajas de crecimiento e incertidumbres sobre restricciones de financiación tras la tormenta desatada en la banca. Aunque muchas firmas se muestran cautas a corto plazo, destacan que Socimis y promotoras esconden oportunidades a largo plazo, con un criterio muy selectivo. Muchas cotizan con elevados descuentos frente al valor neto de sus activos (NAV), apunta Sonia Ruiz de Garibay, analista de Mirabaud.

“Las cotizaciones descuentan una caída de precios significativa de los activos que tienen en cartera. Es mejor invertir en el sector a través de cotizadas en Bolsa que directamente en inmuebles porque cotizan muy baratas”, apunta Ignacio Romero, analista de Banco Sabadell, que aconseja plantear la inversión con un horizonte de largo plazo.

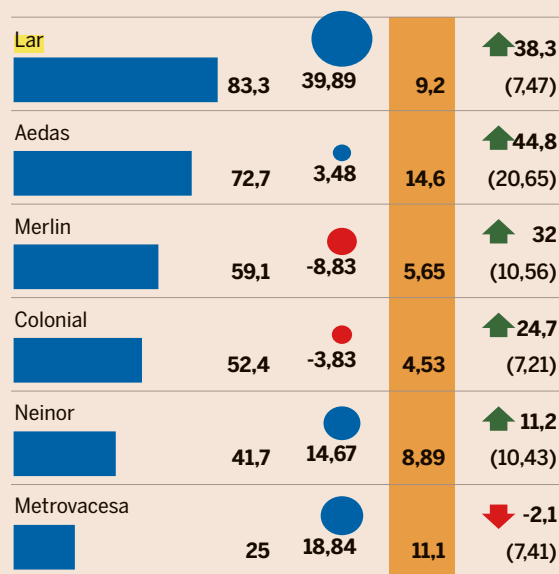
“Hay que ser selectivo y mirar bien el balance de las empresas. Es mejor seleccionar las que cuenten con menor endeudamiento y un periodo medio de vencimiento más largo”, apunta Javier Díaz, analista de Renta 4. Prefiere invertir en Socimis, porque espera que a corto plazo el inmobiliario residencial sufra. “La nueva ley de vivienda introduce además mucha incertidumbre”, apunta.

Las apuestas son diversas, aunque las Socimis Merlin y Lar y la promotora Aedas se cuelean entre las favoritas para invertir en el sector. “Es mejor invertir en Socimis, por su atractiva rentabilidad por dividendo (entre el 4% y el 14%)

LA VISIÓN DEL SECTOR

Grandes socimis y promotoras seguidas por más de tres firmas de inversión.

■ % de consejos de compra ● Var. Bolsa 2023, en %
 ■ Rentabilidad por dividendo estimada para 2023, en %
 ▲ ▼ Potencial alcista, en % (...) Precio objetivo del consenso, en €



Expansión

Fuente: Bloomberg

y el descuento al que cotizan sus carteras”, comenta Guillermo Santos, de iCapital. En las promotoras detecta oportunidades, pero ve más riesgo.

● **Merlin.** Baja cerca del 9% en lo que va de año, pero su potencial de revalorización supera el 30%, hasta los 10,56 euros del precio objetivo del consenso. “Nos gusta la diversificación de su cartera y que ofrece una rentabilidad por dividendo superior al 5%”, comenta Santos. Coincide con Banco Sabadell, que señala su bajo endeudamiento, mientras Renta 4 y GVC Gaesco

Valores resaltan el desarrollo de los centros de datos y su liderazgo.

● **Lar.** La Socimi lidera las subidas del sector este año, con cerca del 39%, y aún tiene por delante otro 38% adicional, hasta los 7,47 euros. “Nos gusta la cartera de activos *retail* resistente y muy dominante en su área de influencia y su buena rentabilidad por dividendo recurrente (superior al 9%)”, comenta Díaz. Descarta que Merlin y Lar vayan a tener tensiones financieras a corto y medio plazo.

GVC Gaesco Valores es op-

timista con Lar por exposición a centros comerciales.

● **Colonial.** La Socimi sufrió ayer en Bolsa (cayó un 1,95%) por la brusca rebaja de valoración de Citi, que pintó un panorama negro para el sector y fijó su precio objetivo en 3,50 euros, un 39,4% por debajo del cierre de ayer. Citi prevé que los valores inmobiliarios desciendan en 2023 y 2024 entre un 20% y un 40% presionados por unos menores beneficios. “Con la ralentización del crecimiento de los beneficios y los vientos en contra de la recesión, los mercados crediticios se endurecerán aún más”, señala. Su valoración de Colonial contrasta con los 9,12 euros que le fija GVC Gaesco, que señala que tiene activos de oficinas de gran calidad y cotiza con un elevado descuento en términos históricos. El consenso de analistas valora sus acciones en 7,21 euros, un 25% por encima de su precio de ayer. Ruiz de Garibay confía en Colonial por su indexación a la inflación, el descuento al que cotiza y su programa de venta de activos.

● **Aedas.** La promotora, que sube cerca del 3,5% este año, destaca por una cartera a la venta muy atractiva por ubicación y precio y cuenta con una rentabilidad por dividendo atractiva, según iCapital. “Cotiza con un fuerte descuento respecto al NAV y al estar posicionada en el tique medio-alto del sector presenta una demanda más resistente que la de otras promotoras. Además, cuenta con una atractiva rentabilidad por dividendo”, señala la experta de Mirabaud.

NUEVOS NEGOCIOS AS TERMAS PEGA EL ESTIRÓN

El que en su día fue el mayor centro comercial de Galicia se reinventa

La gran superficie alberga a día de hoy 65 negocios de sectores variados

LORENA GARCÍA CALVO

LUGO / LA VOZ

Los centros comerciales gallegos atraviesan uno de esos momentos que marca el futuro. O para bien, o para mal. Mientras hace unos días trascendía el cierre de El Corte Inglés de Marineda City, en A Coruña, en Lugo **As Termas** parece transitar en sentido contrario, con más aperturas, renovaciones y pocos locales vacíos.

Fue en el 2005 cuando abrió en la avenida Infanta Elena el que por entonces era el mayor centro comercial de toda Galicia. Un espacio que 18 años después está pegando el estirón tras una época complicada. La apertura de nuevos negocios como Ulanka, JYKS o Juguetilandia y la reconfiguración de Zara marcan el ritmo a una superficie comercial que hoy mantiene abiertos 65 negocios.



El centro comercial **As Termas** era el más grande de Galicia cuando abrió en el año 2005. ALBERTO LÓPEZ

MÁS HOSTELERÍA

Turcos, americanos y cine. La planta alta de **As Termas** se ideó como punto de encuentro y relax y la mayor parte de los locales están reservados a la hostelería. Negocios como McDonald's, Nación Pizza o Galeón son un clásico del lugar, en el que más recientemente se han asentado La Urbana, KFC, Burritos o Turkish Kebab. También allí está Pizza Móvil y buena parte de la superficie está ocupada por los cines Yelmo. En la planta inferior, en el exterior, con entrada independiente, hay también un Burger King. También cuentan con un «córner» la heladería Bico de Xeado y la de gominolas Belros, además de un espacio de productos japoneses.

INDITEX

El gigante que tira del carro.

El gran motor del centro comercial **As Termas**, el segundo que se construyó en Lugo, son las tiendas de moda, especialmente las grandes multinacionales. En su día Inditex llegó a tener siete cabeceras diferentes en el lugar, aunque ahora, dentro de la política estratégica de la firma, estas se han reducido. Lefties (en la planta de arriba), Pull&Bear, Stradivarius y Bershka se mantienen junto con Zara, que en estos momentos está preparando la ampliación de su local. El cierre de la tienda en el centro lleva de la mano la expansión de la firma en el centro comercial, donde abarcará también los locales que en su día ocuparon Mas-

simo Dutti y Oysho, entre otros.

DOS ESPACIOS CON TIRÓN

Media Markt y Arenal. Las firmas de Inditex funcionan como tractoras en el centro comercial, pero no son las únicas. Con entrada independiente funciona desde los inicios Media Markt, un espacio de tecnología y electrónica plenamente asentado en el centro. Y algo similar sucede con Arenal. La compañía lucense tienen en **As Termas** el máximo exponente de su negocio de perfumería, puesto que ahí dispone de un amplísimo stock de referencias y la tienda funciona como referencia.

MÁS CABECERAS

Grandes cadenas y más. En

As Termas hay numerosas tiendas de ropa, más allá de Inditex. Operan Mango, H&M, C&A, Sfera, Inside, la especializada en deporte JD Sports, las multimarca Código Denim, Korner, Korner Júnior, Cortefiel, Espirit o Salsa. También la deportiva Décimas, la infantil Mayoral, que también cerró su tienda del centro el año pasado; o Woman Secret, de lencería.

Del sector de los complementos está Parfois; Serendipia ofrece bolsos y maletas; y los locales de calzado también ofrecen varias alternativas. Es el caso de Krack, que ha renovado su establecimiento, Ulanka, la última apertura en cuajar, Geox, que ha cambiado de localización, Loogo o Deichman.

Distribuido para LAR * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.



Zara crece en el centro comercial. El cierre del Zara del casco viejo lleva pareja la ampliación del espacio que la tienda ocupa en **As Termas**. Ocupará también el espacio que en su día tenían Massimo Dutti y Oysho, además de algún local más.



La última en abrir. La zapatería Ulanka ha abierto recientemente en el centro comercial lucense junto a Juguetería y JYSK, que también abrieron sus puertas hace poco.

As Termas coge impulso con las nuevas aperturas y renovaciones

En los últimos meses se han instalado más negocios y Zara concentrará allí todo su potencial ocupando varios locales que en su día ya pertenecieron a Inditex

LORENA GARCÍA CALVO
LUGO / LA VOZ

El Centro Comercial **As Termas**, en Lugo, florece de nuevo. Tras una época complicada por el cierre de alguna tienda importante, como Massimo Dutti, o el declive que en su día experimentó el supermercado, en manos de Eroski, el recinto comercial vive un momento de pujanza que se completará en poco tiempo con el traslado de Zara.

El buque insignia de Inditex, dentro de su plan estratégico, decidió cerrar su tienda en el centro y concentrar, como ya sucede en otras muchas ciudades, todos sus esfuerzos en el espacio comercial de la avenida Infanta Elena. La tienda que tenía se está renovando, pero el espacio que ocupará Zara en **As Termas** irá más allá. Ocupará también los «córners» de enfrente, que en

su día ya gestionó Inditex a través con las marcas de Massimo Dutti y Oysho. También abarcará otro local más anexo. De este modo, la firma dispondrá, con creces, del local más amplio de todo el centro comercial. Se desconoce qué zona abarcará cada línea, ya que Zara cuenta con ropa de hombre, mujer, niño y también cosmética.

Con el cierre del Zara de Conde Pallares, la firma concentrará todos sus productos en **As Termas** y también a su personal. En su día, trascendió que la compañía preveía incorporar en su establecimiento del centro comercial a la veintena de empleadas que están en el centro.

Los cambios en Zara, que mantiene abierta una pequeña parte de la tienda en **As Termas** a la espera de que concluyan las obras, son los más llamativos pero no los únicos que ha experimenta-

do el área. Desde el pasado otoño varias han sido las llegadas y las renovaciones de tiendas que integran el complejo.

Los nuevos y los ampliados

El supermercado Family Cash, que abrió sus puertas en el mes de octubre, inició la ola de cambios en **As Termas** ocupando buena parte de la superficie que en su día abarcaba Eroski. Parte de esos metros que no ocupó la empresa valenciana los ocupa ahora JYSK, la compañía nórdica especializada en diseño que tiene una línea similar a la de Ikea y que comenzó a funcionar en el centro comercial a mediados del mes de diciembre.

Junto a la firma danesa se encuentra ahora Juguetería, que abrió unos días antes, y en la misma línea de locales está la apertura más reciente del centro, la zapatería Ulanka, que apenas lle-

va unos días funcionando.

En la planta superior en los últimos meses también se concretó otra novedad, la apertura de un negocio especializado en productos japoneses.

Pero los cambios en **As Termas** no han quedado ahí, puesto que varios negocios se han trasladado y renovado. Alguno de esas mudanzas podría estar relacionada con la ampliación de espacio de Zara. Código Denim se ha trasladado enfrente de su espacio original con un local amplio, mientras que Geox, que se encontraba en esa zona, ha pasado a ocupar un local al lado de uno de los accesos de la planta baja.

La zapatería Krack también ha renovado sus instalaciones, abriendo desde el mes de diciembre en un local próximo a la entrada principal de la planta baja, donde en su día estaba Pandora.

Pero echando un poco más

atrás la vista, en **As Termas** ya hubo más renovaciones en los últimos tiempos, como fue el caso de Pull&Bear.

Pocos locales vacíos

La cascada de cambios, que culminará en verano con el traslado de Zara, ha dejado el centro comercial lucense con pocos locales vacíos. Hay uno muy amplio entre ToysRus y Ulanka, dos pequeños frente al supermercado, otro frente a la tienda de Salsa y un espacio en la planta de arriba, junto a Lefties, que se utiliza para actividades.

Subida de tipos, menor ocupación en EEUU El dinero huye de las socimis europeas

Pablo Gallén • original



En España, la nueva ley de vivienda afecta de lleno al sector y las cotizaciones así lo han reflejado en los últimos días. La normativa pactada por el Gobierno de Pedro Sánchez y sus socios parlamentarios de ERC y EH Bildu obligará a que la actualización de la renta sea inferior al índice de precios al consumidor (IPC) y prohibirá cargar al inquilino gastos del propietario, con el correspondiente aumento de gastos para los tenedores de activos inmobiliarios. Está aún por ver cómo se aplica la regulación, ya que depende de las comunidades autónomas y todavía está en fase de desarrollo en el Congreso.

Sin embargo, el varapalo a las socimis europeas trasciende las fronteras nacionales. El índice sectorial europeo de las inmobiliarias especializadas en el alquiler, el Stoxx Europe REITS, logra un retorno en los últimos cinco años del -38,8% frente al 23,7% del índice Stoxx Europe 600. En los últimos tres años, el selectivo inmobiliario se queda en un 0,1% frente al 51,6% del general y en los últimos doce meses las caídas llegan al -31,7% frente al 0,6% del Stoxx Europe 600. En lo que va de año, las socimis europeos logran un rendimiento del 2,3% y selectivo que mide el desempeño de las grandes cotizadas del Viejo Continente un 10,3%.

Las dos grandes socimis española sufren aún mayores correcciones que sus grandes competidores europeos. [MERLIN Properties](#) se deja un 9,34% en lo que va de año y [Inmobiliaria Colonial](#) un 5%. En el Mercado Continuo, [Arima](#) un 2,67%, mientras que [Lar España](#) es la excepción a estas caídas y se anota una revalorización anual del 26,63%.

La mayor socimi europea es la británica [Segro \(REIT\)](#) con una cartera de activos valorada en 16.900 millones de libras esterlinas (19.172 millones de euros) repartida entre Reino Unido, Francia, República Checa, Polonia, Italia, Países Bajos, Bélgica, España y Alemania. En lo que va de año sus acciones en el FTSE 100 se revalorizan un 1,61%. Con un rendimiento similar se mueve la socimi más grande de la Unión Europea, la francesa [Unibail Rodamco Westfield](#) con un 2,26%.

La también británica [Land Securities](#) cede un -0,5%, la francesa [Gecina](#) un -0,5%, la belga [WDP](#) se anota un 1%, la francesa [Klépierre](#) cae un -2%, [British Land](#) un -5,9%, la británica especializada en residencias de estudiantes [Unite](#) se revaloriza un 0,32%, la también londinense [Tritax Big Box](#) sube un 3,2% y la belga [Aedifica](#) se deja un -5,16%.

Un panorama que no deja muchas alegrías para los inversores mientras no se estabilicen los tipos de interés y las perspectivas de crecimiento económico no mejoren. Este tipo de compañías suelen endeudarse con el objetivo de ampliar sus carteras de activos, por lo que el mercado prefiere dirigir su dinero a compañías que no necesiten de tanto capital para desarrollar su actividad ni el coste de financiarse pueda suponer un freno en su día a día.

En un informe global sobre el sector publicado a finales de marzo el banco de inversión estadounidense Citi mostró su pesimismo sobre el conjunto del sector inmobiliario europeo. Los analistas de la entidad americana apuntaban que las nuevas subidas de tipos afectarán tanto al valor neto de los activos como al beneficio por acción del sector. En el mismo documento, Citi recomendaba vender las acciones de **Inmobiliaria Colonial** y Gecina, que están focalizadas en el alquiler de oficinas, y el propietario de centros comerciales **Klépierre**.

Esta misma semana, Citi redujo el precio objetivo de las acciones de **Inmobiliaria Colonial** un 28% desde 4,9 euros a 3,5 euros, es decir niveles de 2014 y una potencial caída desde sus precios actuales en el Ibex 35 un 40%. Colonial sufre en su accionariado la apuesta bajista del fondo oportunista, hedge fund en la jerga, Citadel Advisors con un 1,21% del capital de la socimi catalana. Al comienzo de mes, desembarcó el gigante de Florida (EEUU) con un 1,01% de las acciones y en pocas semanas ha incrementado su posición al calor de la nueva regulación que planea sobre el sector inmobiliario español.

Las subidas de tipos también afectan a las socimis más pequeñas del BME Growth. Durante el primer trimestre del ejercicio, las inmobiliarias del índice alternativo español invirtieron 54,2 millones de euros en adquisiciones de activos, un 79% menos que en el mismo período del año anterior y un 66% menos que en el último trimestre de 2022. Esta cantidad supone la menor cifra para un trimestre desde los dos trimestres posteriores al estallido de la pandemia del Covid-19. De los 54,2 millones de euros, 23 millones corresponden a un edificio de 12.000 metros cuadrados ubicado en el barrio de Salamanca de Madrid por parte All Iron.

Performance and annual returns⁴



Subida de tipos, menor ocupación en EEUU El dinero huye de las socimis europeas

Siempre hay un mercado bajista en algún sitio. Las socimis, REIT en los países anglosajones, viven un 2023 para olvidar. El dinero está huyendo del sector al calor de las subidas de tipos de interés en las principales economías del mundo y la menor ocupación en Estados Unidos, que refleja la desaceleración que atraviesa la principal economía del mundo.

original

La ley de vivienda les penaliza

Siempre hay un mercado bajista en algún sitio. Las socimis, REIT en los países anglosajones, viven un 2023 para olvidar. El dinero está huyendo del sector al calor de las subidas de tipos de interés en las principales economías del mundo y la menor ocupación en Estados Unidos, que refleja la desaceleración que atraviesa la principal economía del mundo.



Subida de tipos, menor ocupación en EEUU El dinero huye de las socimis europeas

En España, la nueva ley de vivienda afecta de lleno al sector y las cotizaciones así lo han reflejado en los últimos días. La normativa pactada por el Gobierno de Pedro Sánchez y sus socios parlamentarios de ERC y EH Bildu obligará a que la actualización de la renta sea inferior al índice de precios al consumidor (IPC) y prohibirá cargar al inquilino gastos del propietario, con el correspondiente aumento de gastos para los tenedores de activos inmobiliarios. Está aún por ver cómo se aplica la regulación, ya que depende de las comunidades autónomas y todavía está en fase de desarrollo en el Congreso.

Sin embargo, el varapalo a las socimis europeas trasciende las fronteras nacionales. El índice sectorial europeo de las inmobiliarias especializadas en el alquiler, el Stoxx Europe REITS, logra un retorno en los últimos cinco años del -38,8% frente al 23,7% del índice Stoxx Europe 600. En los últimos tres años, el selectivo inmobiliario se queda en un 0,1% frente al 51,6% del general y en los últimos doce meses las caídas llegan al -31,7% frente al 0,6% del Stoxx Europe 600. En lo que va de año, las socimis europeos logran un rendimiento del 2,3% y selectivo que mide el desempeño de las grandes cotizadas del Viejo Continente un 10,3%.

Las dos grandes socimis española sufren aún mayores correcciones que sus grandes competidores europeos. [MERLIN Properties](#) se deja un 9,34% en lo que va de año y [Inmobiliaria Colonial](#) un 5%. En el Mercado Continuo, [Arima](#) un 2,67%, mientras que [Lar España](#) es la excepción a estas caídas y se anota una revalorización anual del 26,63%.

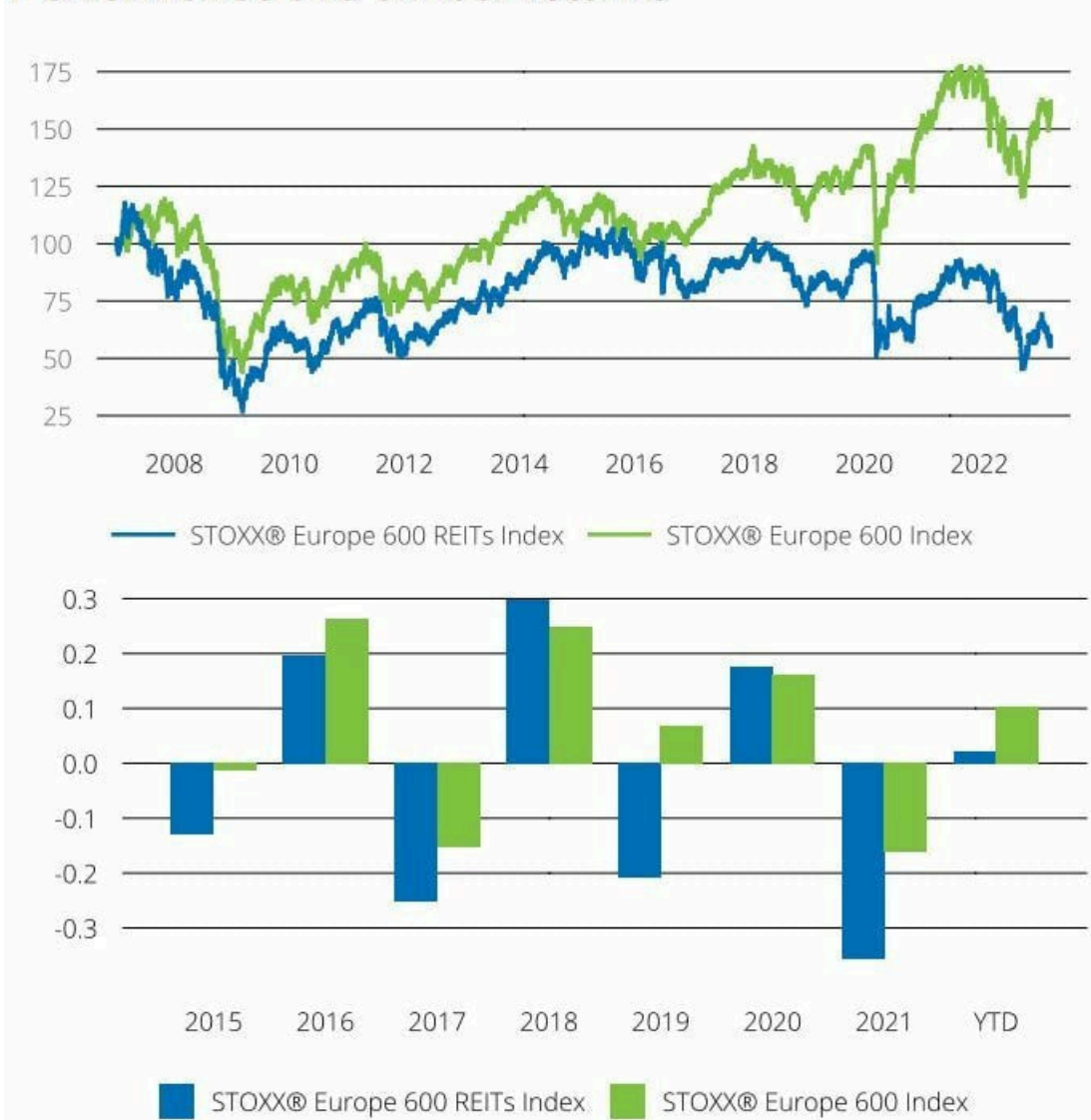
La mayor socimi europea es la británica [Segro \(REIT\)](#) con una cartera de activos valorada en 16.900 millones de libras esterlinas (19.172 millones de euros) repartida entre Reino Unido, Francia, República Checa, Polonia, Italia, Países Bajos, Bélgica, España y Alemania. En lo que va de año sus acciones en el FTSE 100 se revalorizan un 1,61%. Con un rendimiento similar se mueve la socimi más grande de la Unión Europea, la francesa [Unibail Rodamco](#)

Westfield con un 2,26%.

La también británica Land Securities cede un -0,5%, la francesa [Gecina](#) un -0,5%, la belga [WDP](#) se anota un 1%, la francesa [Klépierre](#) cae un -2%, British Land un -5,9%, la británica especializada en residencias de estudiantes Unite se revaloriza un 0,32%, la también londinense Tritax Big Box sube un 3,2% y la belga [Aedifica](#) se deja un -5,16%.

Un panorama que no deja muchas alegrías para los inversores mientras no se estabilicen los tipos de interés y las perspectivas de crecimiento económico no mejoren. Este tipo de compañías suelen endeudarse con el objetivo de ampliar sus carteras de activos, por lo que el mercado prefiere dirigir su dinero a compañías que no necesiten de tanto capital para desarrollar su actividad ni el coste de financiarse pueda suponer un freno en su día a día.

Performance and annual returns⁴



En un informe global sobre el sector publicado a finales de marzo el banco de inversión estadounidense Citi mostró su pesimismo sobre el conjunto del sector inmobiliario europeo. Los analistas de la entidad americana apuntaban que las nuevas subidas de tipos afectarán tanto al valor neto de los activos como al beneficio por acción del sector. En el mismo documento, Citi recomendaba vender las acciones de [Inmobiliaria Colonial](#) y [Gecina](#), que están focalizadas en el alquiler de oficinas, y el propietario de centros comerciales [Klépierre](#).

Esta misma semana, Citi redujo el precio objetivo de las acciones de [Inmobiliaria Colonial](#) un 28% desde 4,9 euros a 3,5 euros, es decir niveles de 2014 y una potencial caída desde sus precios actuales en el Ibex 35 un 40%. Colonial sufre en su accionariado la apuesta bajista

del fondo oportunista, hedge fund en la jerga, Citadel Advisors con un 1,21% del capital de la socimi catalana. Al comienzo de mes, desembarcó el gigante de Florida (EEUU) con un 1,01% de las acciones y en pocas semanas ha incrementado su posición al calor de la nueva regulación que planea sobre el sector inmobiliario español.

Las subidas de tipos también afectan a las socimis más pequeñas del BME Growth. Durante el primer trimestre del ejercicio, las inmobiliarias del índice alternativo español invirtieron 54,2 millones de euros en adquisiciones de activos, un 79% menos que en el mismo período del año anterior y un 66% menos que en el último trimestre de 2022. Esta cantidad supone la menor cifra para un trimestre desde los dos trimestres posteriores al estallido de la pandemia del Covid-19. De los 54,2 millones de euros, 23 millones corresponden a un edificio de 12.000 metros cuadrados ubicado en el barrio de Salamanca de Madrid por parte All Iron.

As Termas, un centro comercial que en su día fue el mayor de Galicia y ahora busca renovarse con nuevas tiendas

Lorena García Calvo • original



Vista del centro comercial As Termas

ALBERTO LÓPEZ

Los centros comerciales gallegos atraviesan uno de esos momentos que marca el futuro. O para bien, o para mal. Mientras hace unos días transcendía el [cierro de El Corte Inglés de Marineda City, en A Coruña](#), en Lugo [As Termas](#) parece transitar en sentido contrario, con más aperturas, renovaciones y pocos locales vacíos.

Fue en el 2005 cuando abrió en la avenida Infanta Elena el que por entonces **era el mayor centro comercial de toda Galicia**. Un espacio que 18 años después está pegando el estirón tras una época complicada. La apertura de [nuevos negocios como Ulanka, JYKS o Juguetilandia](#) y la [reconfiguración de Zara](#) marcan el ritmo a una superficie comercial que hoy mantiene abiertos 65 negocios.

La zona de hostelería

La planta alta de [As Termas](#) se ideó como punto de encuentro y relax y la mayor parte de los locales están reservados a la hostelería. Negocios como McDonalds, Nación Pizza o Galeón son un clásico del lugar, en el que más recientemente se han asentado La Urbana, KFC, Burritos o Turkish Kebab. También allí está Pizza Móvil y buena parte de la superficie está ocupada por los cines Yelmo. En la planta inferior, en el exterior, con entrada independiente, hay también un Burguer King. También cuentan con un «córner» la heladería Bico de Xeado y la de gominolas Belros, además de un espacio de productos japoneses.



Zara ampliará sus instalaciones en **As Termas**, ocupando también los locales que en su día pertenecieron a Oysho, Massimo Dutti y Código Denim

inditex tira del carro

El gran motor del centro comercial **As Termas**, el segundo que se construyó en Lugo, son las tiendas de moda, especialmente las grandes multinacionales. En su día **Inditex llegó a tener siete cabeceras** diferentes en el lugar, aunque ahora, dentro de la política estratégica de la firma, estas se han reducido. Lefties (en la planta de arriba), Pull&Bear, Stradivarius y Bershka se mantienen junto con Zara, que en estos momentos está preparando la ampliación de su local. El **cierre de la tienda en el centro lleva de la mano la expansión de la firma en el centro comercial**, donde abarcará también los locales que en su día ocuparon Massimo Dutti y Oysho, entre otros.

Dos espacios con tirón

Las firmas de Inditex funcionan como tractoras en el centro comercial, pero no son las únicas. Con entrada independiente funciona desde los inicios **Media Markt**, un espacio de tecnología y electrónica plenamente asentado en el centro. Y algo similar sucede con **Arenal**. La compañía lucense tienen en **As Termas** el máximo exponente de su negocio de perfumería, puesto que ahí dispone de un amplísimo stock de referencias y la tienda funciona como referencia.

Más cabeceras

En **As Termas** hay numerosas tiendas de ropa, más allá de Inditex. Operan Mango, H&M, C&A, Sfera, Inside, la especializada en deporte JD Sports, las multimarca Código Denim, Korner, Korner Júnior, Cortefiel, Espirit o Salsa. También la deportiva Décimas, la infantil Mayoral, que también cerró su tienda del centro el año pasado; o Woman Secret, de lencería.

Del sector de los complementos está Parfois; Serendipia ofrece bolsos y maletas; y los locales de calzado también ofrecen varias alternativas. Es el caso de **Krack**, que ha renovado su establecimiento, **Ulanka**, la última apertura en cuajar, Geox, que ha cambiado de localización, Loogo o Deichman.



Ulanka es la última tienda abierta en **As Termas**, hasta el momento

Un poco de todo

Pero los locales que están funcionando en **As Termas** también tocan otros palos. Es el caso de Opticalia y Soloptical, especializadas en el mundo de la óptica; Max Colchón, de colchones; Equivalenza, con propuestas de perfumes; Trama, con ropa de casa; Game, de videojuegos; ToysRUs y Jugueterilandia, de **juguetes**; **las telefónicas** Movistar, Yoigo, Vodafone y Pepe Phone; La Casa de las Carcasas y Mimo mi Móvil, de carcasas para smartphones; o los locales de **depilación y belleza** Único y Bedda. También el local de cejas Sundara o el de manicura Nails.

También las joyerías tienen su hueco en el centro comercial: las tiendas José Luis, una cabecera habitual en los centros comerciales, Calvo, Pandora o Time Road están operativas.



Calzedonia, Kiko Milano o Dom Barberías también ocupan locales en la gran superficie comercial lucense, igual que una oficina de loterías y un negocio de reparación de calzado y copias de llaves, Mister Minit, y el herbolario Mel-Flor.

De las últimas en abrir es **JYSK**, la firma danesa de decoración y muebles, mientras que un negocio clásico es Kiwoko Súper, especializada en animales. El pasado otoño también

comenzaba a operar el **supermercado Family Cash**. Para los más pequeños, hay también un puesto de alquiler de coches de juguetes, Minime Cars. En el exterior del centro están también asentadas Leroy Merlín, Spinter y Norauto.



Lar España: Desarrolla la onda alcista anticipada.

Web Financial Group, S.A. • original

Como anticipábamos hace una semana, Lar España ha desarrollado una onda alcista que ha llevado al valor hacia la resistencia de los máximos relativos anteriores en las proximidades de los 5,50 euros. Mientras no rompa la directriz alcista mostrada en el gráfico adjunto seguirá subiendo.



El control extranjero de las empresas de Vigo se refuerza con Pescanova

La próxima venta de la pesquera a la canadiense Cooke será la última operación de gran calado en Galicia

ANDREA ESTÉVEZ, VIGO
 andrea.estvez@atlantico.net

La inminente venta de Grupo Nueva Pescanova a la canadiense Cooke consolida una tendencia al alza del tejido empresarial de Vigo dominado por capital extranjero. Cooke se hará con el 80 por ciento del grupo pesquero vigués, valorado en unos 800 millones de euros, una operación de desinversión que Abanca -principal accionista de la compañía- llevaba años persiguiendo.

En el sector de la pesca, **Iberconsa** está en manos del fondo de inversión estadounidense Platinum Equity, y **Profand** dio entrada el año pasado en el accionariado a Corporación Financiera Alba -el brazo inversor de Banca March- aunque con una participación minoritaria. Ambas operaciones se encuadraron dentro de sus planes estratégicos para impulsar el crecimiento de sus negocios, como el que aspira Abanca con Nueva Pescanova. Otra firma que estaría tanteando su venta en el mercado es **Mascato**.

En la **automoción** la gran mayoría de las compañías instaladas en la comarca viguesa están controladas por grupos extranjeros. El mayor exponente lo encontramos en **Stellantis Vigo** que tras la fusión de PSA y Fiat-Chrysler se convirtió en un conglomerado automovilístico italo-franco-estadounidense. El grupo tiene su domicilio social en Holanda y cotiza en las bolsas de París, Milán y Nueva York.

GKN Driveline (antigua Indugasa) pertenece al fondo británico Melrose Industries, Denso a la multinacional japonesa del mismo nombre, Borgwarner (antigua Dytech Ensa y antes Dayco Ensa) es estadounidense, Benteler y ZF (exDalphimetal) son alemanas y Faurecia Asientos Galicia es francesa. Faurecia Interior, con planta en Porriño, pasó a manos del fondo alemán Callista Private Equity y la canadiense Magna compró el cien por cien de la antigua empresa familiar viguesa Viza. Lear Corporation, con sede en Michigan (EE UU), adquirió la división de asientos del grupo burgalés Antolin que tiene fábricas en Valladolid y en Porriño.

En los últimos años se produjeron tres operaciones de gran rele-



BOCADO A LA PESCA
 Nueva Pescanova pasará a manos de la canadiense Cooke como antes lo hizo Iberconsa con el fondo americano Platinum.



CAPITAL CHINO EN LA CONSERVA
 La conservera Albo es propiedad de un grupo chino. La producción se trasladó de Vigo (foto) a la Plisan de Salvaterra-As Neves.



LA AUTOMOCIÓN, TOMADA
 Las empresas de automoción instaladas en la comarca son casi todas extranjeras. Stellantis es italo-franco-estadounidense.



UN FONDO ISRAELÍ DE COMPRAS
 El Centro Comercial Travesía está controlado por un fondo israelí y el de Gran Vía por Grupo Lar, en el que está interesado uno sudafricano.



VENTAS DE HOSPITALES
 Povisa tendrá nuevo dueño, el tercer mayor grupo sanitario de Francia. Fátima es del Grupo Vithas y DomusVi de un fondo francés.



INVERSIÓN EN LA AUTOPISTA
 Audasa, la concesionaria de las autopistas gallegas, fue adquirido por el mayor fondo de pensiones de Países Bajos.

vancia. La mayor fue la venta de la antigua calderera de Porriño **Gándara Censa** del presidente del Celta, Carlos Mourinho, a la multinacional china Citic Censa. La conservera viguesa **Albo** también pasó a manos asiáticas con la compra por parte de Shanghai Keichuan, acaba de dejar la ciudad y está instalada en la Plisan.

En la industria naval, el antiguo astillero **Hijos de J. Barreras** protagonizó una de las operaciones más complejas de la historia reciente. En 2014 fue comprada por la petrolera mexicana Pemex y años después vendida al fondo Oat Cree y a Ritz-Carlton desembocando en la quiebra. Hoy está en manos del grupo asturiano Armón y se llama Astilleros Ría de Vigo. La extinta **Factorías Vulcanano** fue comprada por Marina Meridional y ahora se llama Astilleros San Enrique.

En el ámbito sanitario, **Povisa** pasó por varias manos en los últimos años. Primero con el desembarco del grupo valenciano Ribera Salud, a través de la aseguradora americana Centene Corporation que adquirió en 2019 el hospital vigués al grupo Nosa Terra, del empresario naviero José Silveira Cañizares. Ahora Centene tiene en marcha la venta de Ribera al grupo sanitario francés Vivalto Santé que pasará a ser el nuevo dueño de Povisa una vez que las autoridades europeas de Competencia den el visto bueno a la operación.

El otro hospital vigués privado de referencia, **Fátima**, es del grupo Vithas cuyo accionariado corresponde al cien por cien a Groodgrower, el 'family office' de la familia catalana Gallardo.

Novo Hospital de Vigo, la sociedad concesionaria de servicios no sanitarios del Hospital

Álvaro Cunqueiro, está controlado por dos fondos de inversión, el francés Meridiam y el luxemburgués River Rock. La constructora gallega Puentes y Calzadas tiene una participación minoritaria y salieron Acciona y la banca.

En el sector sociosanitario uno de los ejemplos de desinversión gallega más relevantes es el de **DomusVi**, la antigua Geriatros que en su día pilotó Caixanova y que en la actualidad está en manos del fondo francés PAI Partners.

El fondo inmobiliaria israelí MDSR es el dueño del **Centro Comercial Travesía**, cuya gerencia ostenta Carrefour Property, mientras que el **Centro Comercial Gran Vía** lo gestiona Grupo Lar, sobre el que estuvo interesado el fondo sudafricano Vukile.

Una de las últimas operaciones en salir a la luz fue la de **Audasa**,

la concesionaria de las autopistas gallegas que explota el grupo Itinere, que fue comprada por el mayor fondo de pensiones de Países Bajos APG (Algemene Pensioen Groep NV). Por su parte, la concesionaria del transporte público de Vigo **Vitrassa** pertenece a Avanza que desde 2013 está en manos del grupo mexicano Mobility ADO.

Otras operaciones en el ámbito empresarial vigués son las de **Artai**, el mayor bróker independiente de seguros de empresa de España que hace un año fue comprada por la multinacional Howden, de las mayores del mundo en el sector. En el ámbito financiero **Abanca**, con domicilio social en Betanzos, pertenece al grupo venezolano Banesco y el fondo canadiense Brookfield tiene el control del grupo pizarrero ourensano **Cupa** que tiene su división de I+D en Vigo. ■

El 'ladrillo' exige estándares para ser realmente verde

El 'real estate' utiliza unas métricas particulares para reportar cuestiones ESG Se necesitan estándares comparables comunes a toda la industria

María Domínguez • original



Imagen: elEconomista.es/iStock.

"Para un promotor, hacer proyectos sostenibles no sólo es necesario por regulación, sino que **tiene unas ventajas brutales en términos de financiación**". Así de claro lo explica Juan Carlos Delrieu, director de Estrategia y Sostenibilidad de la Asociación Española de la Banca (AEB), que añade: "Ya hay promotores que se benefician de proyectos sostenibles porque los fondos que proveen de esa financiación ofrecen un *greenium*, o prima de descuento, por tratarse de promociones verdes o socialmente responsables". [Visite elEconomista ESG](#).

Delrieu realizó estas declaraciones el pasado martes, durante su intervención en el evento **Financiación e inversión con criterios ASG en el sector real estate**, organizado por Spainsif (foro español de la inversión responsable) en Madrid. Un encuentro en el que también participó Luis Solís Fernández-Gil, director asociado en Finanzas Sostenibles para Emea en S&P Global, quien estuvo de acuerdo en que en el sector del *ladrillo* los beneficios [de la sostenibilidad] son muy palpables: acceso al mercado de deuda sostenible, energía a un menor coste "y una gestión de riesgos que permite adaptar tus edificios a futuras contingencias climáticas", apuntó.

Solís destacó que una de las categorías que más financian los bonos verdes es precisamente la de edificios sostenibles, junto con las de activos renovables y transporte limpio. Tampoco puede olvidarse que el sector de la edificación **genera el 38% del consumo de energía y el 35% de las emisiones** de CO₂.

Te recomendamos



¿Cuál es el idioma más difícil de aprender para un español?



Aviso a inquilinos: con la nueva ley los caseros están obligados a pagar los honorarios de agencia



Así son las tres monedas de dos euros que pueden hacerte ganar entre 1.000 y 2.600 euros

"De nada sirve si **Merlin Properties** y Colonial, u otras, utilizan cada una estándares de reporte diferentes", señala Tomás Conde (NWorld Advisory)

Luis Solís explicó cómo calculan en S&P las notas de las compañías de *real estate* en cuestiones ESG (ambientales, sociales y de gobernanza). El tema que más pesa en este sector es todo lo relacionado con la E, en concreto con el cambio climático. "Utilizamos herramientas que nos proporcionan **la intensidad de carbono de esas compañías hasta la fecha** y a futuro, si tienen objetivos [de emisiones] basados en la ciencia, y cuáles son sus estrategias para cumplirlos".

El experto de S&P explicó que el algoritmo para calcular la puntuación ESG **no es igual para una promotora que para una socimi**. El peso de los 12 indicadores que utiliza esta agencia (4 indicadores ambientales, 4 sociales y 4 de gobierno corporativo) es distinto para las primeras (más expuestas a riesgos de seguridad y salud) que para las segundas (en este caso, a la agencia le interesa más conocer su interacción con el usuario final).

Pero para que los *ratings* sostenibles sean de calidad, hacen falta datos sólidos. Tomás Conde, director de ESG y Finanzas sostenibles en la consultora N World Advisory, reivindicó la necesaria homogeneización en los indicadores que utiliza el sector en cuestiones ESG. "En los últimos tres años **hemos visto una mejora bestial en materia de reporte**, pero aún queda recorrido. Para reportar se necesitan métricas, y para comparar, estándares. Y de nada me vale si **Merlin Properties** y Colonial, u otras, utilizan cada una estándares diferentes. Ahí tendrá que producirse una evolución adicional, vía regulación", afirmó.

Una cartera de inmuebles verde

En relación con las métricas, Juan Carlos Delrieu **lamentó lo que sucede con los Certificados de Eficiencia energética** en España. "Para medir la calidad de una cartera **inmobiliaria**, en las entidades de crédito, desde 2013 nos basamos fundamentalmente en estos certificados. Esto es lo que nos exige en BCE para realizar los stress test". El problema de los certificados de eficiencia energética, advirtió, "es que la calidad es cuestionable" y que "sólo hay información para unos 5 millones de viviendas frente a un stock de 25 millones". Además, este tipo de documentos no son comparables con los que expiden otros países europeos.

De ahí la importancia, destacó Delrieu, de la **Directiva de la UE sobre eficiencia energética de edificios**, que "entre 2025 y 2030 nos exigirá nuevos indicadores y formas de medir esa cartera crediticia". Esta directiva obligará a que todos los certificados de eficiencia energética de Europa sean comparables, y exigirá que sus indicadores sean los mismos, además de explicar cómo calcularlos. Aún así, el director de Estrategia y Sostenibilidad de la AEB añadió:

"Yo pediría que no nos quedásemos en la complacencia de tener ya una directiva; hay que especificarla, y para que tenga éxito deberíamos ir de la mano de los gobiernos", reclamó.

En lo que respecta a las notas que obtienen las cotizadas del ladrillo en sostenibilidad, Tomás Conde hizo hincapié en que la agencia S&P **no ha destacado "ni a una sola española" entre las mejores en ESG** de su sector a nivel global en su último Anuario de Sostenibilidad, publicado el pasado febrero. "Al sector le queda todavía recorrido por delante en sostenibilidad", afirmó. *Le puede interesar: Indra y Meliá son líderes globales de sus sectores en sostenibilidad para S&P.*

Dos grandes hitos

A grandes trazos, dos cuestiones fundamentales han marcado un antes y un después en el sector del *ladrillo* en lo que respecta a la sostenibilidad. En primer lugar, la aprobación, en 2007, en España, del Código Técnico de la Edificación; a partir de ese momento, los edificios de obra nueva pasaron a ser muy eficientes. A esto se sumó, hace algo más de dos años, **la *Renovation Wave*, la estrategia de rehabilitación de edificios** de la Comisión Europea enmarcada en el Pacto Verde europeo. Gracias a ella se ha aprobado una gran cantidad de fondos para rehabilitación de edificios.

Relacionados