

Valor Añadido

EN NIVELES PRECOVID

Lar +35%, Merlin -6% y Colonial -4%: por qué la socimi de 'retail' apabulla a sus rivales

Tras años a la zaga de las grandes socimis, la firma que preside José Luis del Valle y gestiona Miguel Pereda ha logrado sacudirse en bolsa los miedos al 'apocalipsis retail' y se mueve ya en niveles precovid



Miguel Pereda, presidente del Grupo Lar. (Alejandro Martínez Vélez)

Por Valor Añadido. Agustín Monzón

06/06/2023 - 19:21



EC EXCLUSIVO Artículo solo para suscriptores

No cabe duda de que en los mercados financieros los números gruesos son determinantes. Pero no lo son menos los relativos, que establecen si una inversión ha sido buena o mala en relación con sus alternativas.

Por eso, puede considerarse que las ganancias de más del 35% que acumulan las acciones del **Lar España** en 2023 resultan mucho más gratificantes cuando se ponen en relación con los recortes del 4,16% y el 6,38% que registran, respectivamente, rivales como Colonial o Merlin.

En lo que se viene evidenciando como un entorno complejo para el sector inmobiliario en general y, **más concretamente, para las socimis**, el grupo especializado en la gestión de centros comerciales se ha erigido en uno de los valores más pujantes del mercado bursátil español, lo que le ha valido para alcanzar recientemente (en registros ajustados por dividendos) **sus niveles más elevados desde finales de 2019**, antes del coronavirus. La compañía presidida por José Luis del Valle se ha convertido, de este modo, en la primera de las grandes socimis españolas en superar (en términos de retorno total) los niveles previos al 'shock' de la pandemia, de los que Merlin o Colonial aún distan en torno a un 20 y un 50%, respectivamente.

PUBLICIDAD

"Ya está claro que no va a haber 'apocalipsis retail', pero sí que el sector tiene un techo"

Ruth Ugalde | Fotografías: Alejandro Martínez ...

En cierta medida, **esta superioridad frente a sus rivales puede parecer contraintuitiva**. Al fin y al cabo, durante los primeros años de su andadura en el parque, iniciada hace algo más de nueve años, Lar se había acostumbrado a moverse a la zaga de las grandes **socimis** del Ibex, penalizada por un modelo de negocio sobre el que pesaba la persistente amenaza del 'apocalipsis retail'. Y no parece fácil encontrar ni en la pandemia ni en la actual crisis inflacionaria elementos favorables a un retorno de la confianza en las perspectivas de los centros comerciales.

Pero los números son tozudos y los de Lar reflejan un negocio que evoluciona de forma sólida. Así quedó patente en sus resultados del primer trimestre, que mostraron **un crecimiento de los ingresos del 19% y del 32% en el caso del ebitda**. "Los fundamentales de la compañía son sólidos y ese es, obviamente, un factor clave de su buen comportamiento reciente en bolsa", apunta Ignacio Romero, analista de Banco Sabadell, quien resalta, entre otras cuestiones, la alta ocupación de sus centros comerciales (del 96%, según los últimos datos), los buenos inquilinos con los que cuenta (que ya han visto aumentar sus ventas por encima de los niveles precovid) y la posición dominante de estos centros en sus áreas de influencia.

Todas estas cuestiones favorecen una visión menos pesimista sobre las perspectivas de su negocio. Como señalaba el presidente de Grupo Lar y vicepresidente de Lar España, Miguel Pereda, en una entrevista con El Confidencial el pasado febrero, **la idea del apocalipsis retail habría quedado diluida**.

Las cifras de sus centros comerciales superan desde hace año la media del sector

"Creo que ha habido un cambio en el mercado hacia una visión menos negativa de los centros comerciales, aunque **distinguiendo mucho entre los que funcionan y los que no**", observa Romero, quien sitúa los de Lar entre los que funcionan y recuerda que su equipo gestor ha construido esta cartera uno a uno, **seleccionando de forma medida sus adquisiciones** y no haciéndose con grandes paquetes, en los que resulta más fácil que se cuelean activos menos atractivos.

Es así como Lar ha conseguido presentar, tal y como resaltaban en Intermoney tras la última presentación de resultados, una cifras de crecimiento de visitas y de ingresos de clientes en sus centros superior a la media nacional durante los últimos 4 o 5 años. Y a partir de esas dinámicas favorables ha logrado

presentarse como un grupo con **una eficaz política de control de costes y un balance sólido** que le permite, además de una amplia opcionalidad para la gestión de su cartera de activos, ofrecer unas políticas de retribución al accionista muy atractivas.

Ahí se encuentra, en opinión de Javier Díaz, analista de Renta 4, una de sus grandes bazas frente a sus competidores para atraer el interés de los inversores. “Lar, por su exposición exclusivamente a retail cuenta con activos cuyo *spread* es más atractivo que el del resto. Luego esos activos funcionan bien, me refiero, son muy dominantes en su área, lo que garantiza: 1) niveles altos de ocupación; 2) traslación de rentas y 3) elevada tasa de cobro gracias a una competitiva tasa de esfuerzo para los inquilinos. Eso se traduce a su vez en generación de caja, por lo que el dividendo que se permiten pagar es bastante elevado”, **con tasas que se sitúan ya por encima del 10%**. Un punto fuerte que cobra aún más valor en un momento de elevada inflación como el actual.

Lar, gigante español de los centros comerciales, pone a la venta sus parques de medianas

R. Ugalde

A esta ventaja, Lar sumaría cuestiones más técnicas pero que estarían jugando también un papel relevante, como es **la menor liquidez de la acción**, que en opinión de Díaz favorece que la cotización esté más “sostenida” y la buena acogida a la recompra de bonos que cerró a inicios de año.

Y todo esto sin perder de vista, como recuerda Romero, que la compañía partía de una desventaja de desempeño frente a Merlin o Colonial que le otorgaba un mayor potencial de revalorización. En opinión del analista de Sabadell, esta brecha estaría ya en gran medida cerrada (de hecho, desde sus inicios sobre el parqué ya presenta mejores números que Colonial) y **sus valoraciones actuales estarían muy en línea con las de las socimis del Ibex**.

Pero esto no tiene por qué significar que su recorrido está agotado. De hecho, Romero sostiene que Lar España sigue cotizando a precios atractivos. No en vano, le otorga actualmente **un precio objetivo de 6,38 euros**, que representa un potencial del 22% respecto al cierre de este martes.

Y no se trata, ni mucho menos, de la visión más optimista sobre las perspectivas de Lar. Firmas como Intermoney y GVC Gaesco **valoran a la compañía más de un 50% por encima** de su cotización actual. Las cinco firmas que han ofrecido una valoración de Lar desde la última presentación de resultados, según los registros de Bloomberg, aconsejan comprar sus acciones.



Socimi Inversión inmobiliaria Lar España Real Estate

El redactor recomienda

Foto: Hotel de NH. (EFE/Mariscal)

NH, Minor y la insoportable indefensión del accionista minoritario

Valor Añadido. Agustín Monzón

Méritos y (pocas) dudas en la discreta entrada de Coca-Cola Europacific al top 10 del Ibex

Valor Añadido. Agustín Monzón

Aedas frena en seco su 'ciclo expansivo en valor' y cercena un 30% su previsión a 2024/25

Valor Añadido. Ruth Ugalde

El Ibex Gender Equality recibe a 11 nuevas empresas y supera las 50 en su revisión anual

Se incorporan compañías del Ibex 35 como Cellnex, Grifols o Rovi El índice se creó en noviembre de 2021 para fomentar la igualdad de género Se nutre de los datos de mujeres en el consejo y alta dirección de la CNMV

original



El Ibex Gender Equality trata de fomentar la igualdad de género. Foto: iStock.

El **Ibex 35** ha pasado el *examen* de junio sin cambios en su composición. Los miembros del comité que revisa trimestralmente a las compañías del índice decidieron este jueves mantenerlo como está, ante la **falta de candidatas claras** para entrar o salir de él. El que sí se transforma en su revisión anual es el **Ibex Gender Equality**, el indicador creado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) en noviembre de 2021 para promover la igualdad de género.

El índice de igualdad de género recibe a **once nuevas empresas en junio**: Atresmedia, Almirall, Atrys, Cellnex, Dia, Dominion, Gestamp, Grifols, Metrovacesa, Laboratorios Rovi y Vocento. Y se despide de otras tres: Clínica Baviera, Libertas 7 y Tubos Reunidos. De esta forma, **ahora son 53 las empresas** que constituyen el Ibex Gender Equality. La revisión de este índice, que mide la igualdad de género de las cotizadas españolas y se revaloriza un 12% en el año, se ha llevado a cabo "a partir de la información publicada por la CNMV sobre la presencia de mujeres y hombres en los órganos de decisión de las empresas cotizadas españolas", según explican desde BME.

El supervisor bursátil **publicaba recientemente los datos de los que se nutre este índice**. En ellos se reflejaba que la mitad del Ibex 35 (18 de sus integrantes) cumplió el año pasado con el 40% de mujeres en el consejo recomendado por la CNMV y que ahora el **Gobierno exigirá a partir de junio de 2024** para las firmas del Ibex, para el resto más tarde en un proyecto de Ley. La media se quedaba en el 37,56% a cierre de 2022, por lo que faltaban once consejeras en el Ibex. No obstante, el porcentaje se ha elevado en los últimos meses según datos calculados por este periódico, **hasta superar el 39% de media**.

Entre el más de medio centenar de empresas que componen este índice de género de las bolsa española hay 24 firmas del Ibex 35; 12 del Ibex Medium Cap; 12 del Ibex Small Cap; y otras cinco que no figuran en ninguno de estos índices.

Carmen López, responsable de índices de BME, explica que "el número de compañías que cumplen con los requisitos de igualdad de género exigidos para entrar en el Ibex Gender Equality no ha dejado de crecer estos últimos años, hasta el punto de que **se ha más que**

quintuplicado en apenas cinco años. Este índice es un termómetro de la igualdad de género en las cotizadas españolas y sirve de guía para los inversores que tienen en cuenta ese aspecto a la hora de componer sus carteras".

¿Cuáles son estos requisitos? No hace falta llegar a ese baremo del 40%, aunque sí se valora tanto el consejo de administración como la alta dirección de las empresas. Desde su creación, se exige que las compañías tengan **entre un 25% y un 75% de presencia femenina** en su consejo de administración y entre un 15% y un 85% en la alta dirección. Las que ya los cumplían y formaban parte del índice son: Audax Renovables, Aena, Alantra, Acciona, Acciona Energía, Applus, BBVA, Bankinter, CaixaBank, Prosegur Cash, Cie Automotive, Inmobiliaria Colonial, Ebro Foods, Ence, Enagás, Faes Farma, GAM, Grenergy, IAG, Iberdrola, Indra, Inditex, Línea Directa, Logista, Lar España, Mapfre, Duro Felguera, Meliá Hotels, Nicolás Correa, Deoleo, Oryzon, Pharma Mar, Prim, Prisa, Red Eléctrica, Repsol, Realia, Sabadell, Santander, Soltec, Telefónica y Unicaja.

Las inmobiliarias arrasan en rentabilidad por dividendo en 2023

En los próximos meses, las empresas cotizadas españolas van a repartir alrededor de 8.000 millones de euros en dividendos. Pero, más allá de su importe, ninguno va a ser más rentable que el de promotoras inmobiliarias y las socimis. En estos momentos, a los actuales precios de mercado, el rendimiento de los pagos de Aedas y Neinor también se sitúa alrededor del 13%, mientras que Lar España y Metrovacesa alcanza niveles del 11%.

original

En los próximos meses, las empresas cotizadas españolas van a repartir alrededor de 8.000 millones de euros en dividendos. Pero, más allá de su importe, ninguno va a ser más rentable que el de promotoras inmobiliarias y las socimis. En estos momentos, a los actuales precios de mercado, el rendimiento de los pagos de Aedas y Neinor también se sitúa alrededor del 13%, mientras que Lar España y Metrovacesa alcanza niveles del 11%.

Estas compañías copan los cuatro primeros puestos en rentabilidad por dividendo esperada para 2023. Se trata de porcentajes extraordinarios, que se sitúan por delante de un clásico en lo alto de esta clasificación como Atresmedia, uno de los pocos que supera el umbral del 10%. Tampoco llega nadie tan alto en el selecto Ibex 35, donde sólo Enagás supera el listón del 9%, mientras que CaixaBank y BBVA rebasan el del 8%.

A finales de mayo, Aedas presentó una mejora del 13% del beneficio neto después de cumplir con todos los objetivos previstos para el ejercicio fiscal 2022-2023. Argumentos suficientes para poner sobre la mesa el compromiso de pagar 94 millones en dividendos a sus accionistas o 2,15 euros por acción. El reparto del 90% del beneficio es suficiente para mantener la retribución del año anterior.

Y también para consolidar a la promotora controlada por el fondo Castl lake como la más rentable por dividendo del mercado español. A los actuales precios del valor en bolsa -donde Aedas sube alrededor de un 20% en lo que va de año-, la compañía ofrece una rentabilidad por dividendo superior al 13% que los analistas creen que se mantendrá de cara al año que viene.

En el caso de Neinor, el compromiso es muy agresivo y a cinco años. En el plan estratégico presentado en marzo, la promotora prometió poner sobre la mesa de sus accionistas 600 millones de euros, de los que 450 millones se repartirán en los próximos tres años. Un objetivo que se sustenta en una previsión de beneficios de 90 millones de euros este año, 65 en 2024 y 2025 y 70 millones a partir de 2026.

Metrovacesa, que el pasado mes de mayo repartió un dividendo de 0,33 euros por acción, también está firmando un buen año en bolsa a pesar de unos resultados negativos del primer trimestre, en el que la compañía sufrió una reducción de las ventas del 44%. En cualquier caso, la compañía participada por Santander, BBVA y Carlos Slim confía en cumplir con todos sus objetivos para 2023.

El valor se está beneficiando en bolsa en los últimos días de las especulaciones sobre una ofensiva de Carlos Slim a través de FCC para tomar el puente de mando de la inmobiliaria. Una operación que pasaría por tomar el 20,8% del capital que ahora tiene BBVA antes de superar el 50% de Metrovacesa y alcanzar el control de la compañía.

Además de las tres promotoras cotizadas, entre las cuatro empresas más rentables por dividendo de la bolsa española se encuentra una socimi. Se trata de la especialista en centros comerciales Lar España, que en marzo aprobó el reparto de 0,6 euros por acción o, lo que es lo mismo, 50 millones de euros. Es decir, un dividendo un 66% mayor respecto al año pasado.

Los resultados del grupo avalan la consistencia del dividendo a medio plazo. En el primer trimestre del año, Lar ganó casi 32 millones de euros, lo que supone multiplicar por cinco los beneficios del mismo período de 2022. Los ingresos totales crecieron un 21% y la ocupación de los 14 activos en funcionamiento del grupo fue del 96%.

Medio	idealista news	Fecha	08/06/2023
Soporte	Prensa Digital	País	España
U. únicos	146 735	V. Comunicación	9 460 EUR (10,115 USD)
Pág. vistas	733 675	V. Publicitario	2732 EUR (2921 USD)



Las empresas más rentables por dividendo

[Del mercado continuo]

LAR España: "El retail ha demostrado a nivel global ser un sector que sabe adaptarse a nuevas situaciones"

Jon Armentia • original

Lar España, única compañía especializada en retail del Mercado Continuo, ha alcanzado un beneficio neto de 31,9 millones de euros en el primer trimestre de 2023, que prácticamente quintuplica los 6,6 millones obtenidos el mismo trimestre del año anterior. Además, los ingresos totales de la socimi crecieron un 21,4%, para situarse en 25,1 millones de euros entre enero y marzo de este año frente a los 20,6 millones del mismo periodo de 2022.

"Este primer trimestre del año ha sido muy positivo. Analizándolo financieramente, si tuvimos un 2022 que fue súper positivo en el que fuimos capaces de incrementar los ingresos un 7%, el resultado multiplicarlo por tres y el EBITDA incrementarlo en torno al 15%, este primer trimestre del año hemos conseguido incrementar un 21% a nivel de ingresos; a nivel de EBITDA, un 28%; y a nivel de resultado, hemos multiplicado por cinco. Esto se debe al buen funcionamiento a nivel operativo, es decir, la estrategia de gestión a nivel operativo ha sido muy óptima, hemos conseguido incrementar los ingresos gracias a esa posibilidad que tenemos de indexar todas las rentas anualmente, y a nivel corporativo por las decisiones que se han tomado", explica **Jon Armentia, Director Corporativo y CFO de Lar España**, en su entrevista para Estrategias de Inversión.

El **resultado neto de explotación** (ebit) de la socimi fue de 16,6 millones de euros en el primer trimestre de este año, con un incremento del 28,3% respecto a los 12,9 millones de euros de los tres primeros meses de 2022. Por su parte, la ocupación de los 14 activos de **Lar España** alcanzó al cierre del trimestre el 96% de la superficie bruta de alquiler.

La **fuerte subida del beneficio** se debe tanto al aumento de los ingresos como a la positiva evolución de las políticas y decisiones corporativas, entre ellas la recompra parcial de bonos completada el pasado enero.

Las **ventas totales** declaradas por los inquilinos de **Lar España** alcanzaron 235,4 millones de euros entre enero y marzo de 2023, con incrementos del 7,9% y del 11,1% respecto a las ventas del mismo periodo de 2022 y de 2019. En los centros y parques comerciales de **Lar España**, el aumento de las ventas finales trimestrales en 2022 fue 1,7 puntos porcentuales superior a la media sectorial (7,9% frente a 6,2%), y 7,2 puntos porcentuales más respecto al mismo trimestre de 2019, último anterior a la pandemia (11,1% frente a 3,9%). En el primer trimestre de 2023, los centros y parques comerciales de **Lar España** acogieron a 19,6 millones de visitantes, con un alza del 5,6% sobre el mismo trimestre de 2022 y el 97,7% de las visitas respecto al mismo periodo de 2019.

A pesar de, como explica Jon Armentia, un pronóstico bastante negativo para lo que iba a ser el arranque de año en el sector inmobiliario en general y, en concreto, en el sector retail, la situación ha sido bastante favorecedora. "A nivel de visitas en nuestros centros comerciales, hemos mejorado con respecto a lo que teníamos el año pasado, así que la gente ha ido más de lo que fue el año pasado, que fue ya un comportamiento muy positivo, casi un 6%. Pero, además, la gente ha ido a comprar".

En cuanto a cómo ha podido afectar a **LAR España** las restricciones monetarias, los mayores tipos de interés, la preocupación por el sector inmobiliario... Armentia asegura que el sector retail es capaz de hacer frente a todas estas irregularidades y salir incluso reforzado.

Por otro lado, el CFO de **Lar España** explica cuáles son los **objetivos del nuevo Plan Estratégico** de la compañía cuyo horizonte se sitúa en 2025, "a día de hoy, la clave central de la compañía si miramos al futuro sigue siendo el management, es decir, la gestión, mantener niveles de ocupación altos, mantener una relación cercana con nuestros inquilinos, estar en el día a día de sus negocios viendo cómo evolucionan", y añade como otro punto clave a nivel operativo, la rotación de activos.

Respecto al **reparto de dividendo**, el pasado 28 de abril la socimi procedió al pago de un

dividendo de 60 céntimos por acción, un 67% superior al anterior, que ha representado un desembolso total de 50 millones de euros, con una rentabilidad por acción del 14,2% sobre capitalización al cierre del pasado ejercicio. "La política que tenemos de dividendo es repartir el 100% del cash flow que generamos, más el 50% de las plusvalías de las desinversiones que podamos tener" y detalla que, Lar España lleva repartidos durante los últimos nueve años, más de 325 millones de euros, "e incluso en los años de Covid repartimos dividendos de en torno a 30 millones de euros, una rentabilidad del 7%".



Los toques de balón más solidarios se darán en el Centro Comercial Gran Vía de Vigo

Paula Palomanes • original



Presentación del proyecto en el Centro Comercial Gran Vía de Vigo.

Los próximos días **7, 8, y 9 de junio** se celebrará, en la planta cero del **Centro Comercial Gran Vía de Vigo**, la primera edición del Desafío Toques Pro Tour. Se tratará de una iniciativa pensada para un público joven -de 6 a 18 años- en la que la base del juego será **dar el número máximo de toques** a un balón en un periodo máximo de tres minutos.

Las fases clasificatorias tendrán lugar **desde este miércoles al viernes**, en horario de 16:00 horas a 20:00 horas. Pasarán a la final -que se celebrará el sábado, a las 18:00 horas-, **los 15 mejores** y, entre ellos, se decidirá el podio. Los premios irán desde una **PlayStation 5** para el participante que logre dar más toques, hasta **dos tarjetas PS de 50 euros de Game** para el segundo y tercer clasificado, respectivamente.

Por último, en la misma cita también se celebrará un sorteo de tres dorsales para el **Desafío Boot Camp Kids**, otros tantos para la **X-ONE Race Kids** y una plaza para el **Campus Fútbol Pro Tour Vigo** entre todos los niños y niñas inscritos.

Componente solidario

Esta iniciativa tendrá también un componente solidario, ya que se ubicará, en favor de **AFÁN - la Asociación Freijeiro de Ayuda al Necesitado-** una caja en la que se podrán donar productos de primera necesidad para niños y niñas de cero a tres años que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad.

Algunos de los productos que se podrán donar en el Punto de Información del centro comercial serán **pañales, leche de fórmula, biberones, chupetes o toallitas de bebé.**