

Entrecampos: “Las Socimis pueden dar rentabilidades del 5%”

La compañía familiar se ha convertido en la primera sociedad de inversión inmobiliaria que cotiza en el MAB. Sus dueños, la familia Segura, buscan con esta fórmula crecer en el mercado del alquiler y organizar la sucesión.

Rocío Ruiz. Madrid

De inmobiliaria familiar con más de medio siglo de historia a primera Socimi que cotiza en España. Éste es el recorrido del grupo controlado por la familia Segura Rodríguez, que ha puesto en marcha Entrecampos Cuatro, la primera Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi) que cotiza en España.

Vinculada al negocio inmobiliario desde 1958, los Segura Rodríguez han decidido agrupar en una nueva sociedad los inmuebles, repartidos en varias provincias españolas y en Berlín, que han acumulado durante varias décadas de actividad promotora.

“Siempre hemos sido promotores inmobiliarios. Primero, vendíamos los activos y nos quedábamos alguno para alquilar y, a partir de 2000, decidimos promover exclusivamente activos para el alquiler. Tenemos edificios completos y algún inmueble suelto”, comenta Ignacio Segura, consejero delegado de Entrecampos. Él y sus hermanos Carlos, Clara y Lourdes, presidenta de la compañía, controlan más del 96% del capital. Un 3,74% se reparte entre otros 29 accionistas.

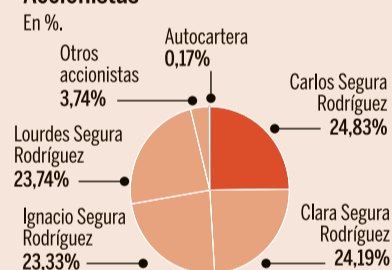


Lourdes Segura, presidenta, e Ignacio Segura, consejero delegado de Entrecampos Cuatro.

Entrecampos Cuatro comenzó su andadura bursátil el 28 de noviembre como la primera Socimi que sale a Bolsa (en concreto al MAB, Mercado Alternativo Bursátil) en España. “La fórmula de las Socimis nos gustaba porque nos permite crecer en el mercado y dar continuidad en el tiempo a una compañía familiar, evitando conflictos en la sucesión”, explica Ignacio Segura, consejero delegado de la compañía y uno de sus propietarios (controla el 23,33%, según el folleto presentado para su salida a Bolsa).

RADIOGRAFÍA DE LA SOCIEDAD

> Accionistas



Fuente: Documento informativo de incorporación al MAB de Entrecampos Cuatro Socimi

Expansión

Para convertirse en Socimi, realizaron una reestructuración societaria. “Teníamos

Apoyo de DLA, VGM, Sabadell y Valmesa

“En un proceso como éste, si no vas asesorado y bien, no lo hubiéramos logrado”. Así se expresa el consejero delegado de Entrecampos. Para ello, contaron con el despacho DLA Piper, con VGM como asesor registrado, Banco Sabadell y Valmesa como valorador. “Valmesa fue nombrado por el Registro Mercantil como valorador independiente y lo volvimos a escoger nosotros después para dar transparencia al proceso”, señala la presidenta. “Hemos sufrido la cautela de ser los primeros pero ha sido un proceso ágil”, dice Marta Montalbán, socia de DLA Piper.

“Queremos que se incorporen a nuestra sociedad otros patrimonios similares al nuestro”

> Datos clave

- Valor de la compañía: **86,9 mill. €**
- Valor por acción: **1,59 €**
- Valor activos: **102 mill. €**
- Ingresos (en 2012): **5,97 mill. €**

varias sociedades unipersonales bajo una estructura de holding que hemos fusiona-

nas, un 29,5% residencial y un 19,6% locales. La mayoría están ubicados en Madrid (un 53,9%), Zaragoza (18,6%) y Berlín (12,5%). “El 100% de nuestros inmuebles están en alquiler y el 87% de la superficie está ocupada”, asegura el consejero delegado.

Accionistas

Los Segura creen que los Reits españoles serán un éxito a largo plazo. “Invertir en Socimi le puede interesar al pequeño accionista, porque le da seguridad al repartir el beneficio. El arrendamiento, si se administra bien y se mantiene una estructura de costes asumible, da siempre beneficios”, dice Ignacio Segura.

“No es una empresa de riesgo, con lo que no da un dividendo del 9%; pero con el alquiler se puede conseguir una rentabilidad de entre el 4% y el 5%”, agrega su hermana y presidenta. En su caso, la sociedad les permitirá crecer como compañía. “Queremos que se incorporen a la empresa otros patrimonios similares al nuestro”, comentan.

Para ello, no descartan alianzas con otras Socimis, aunque sin perder la identidad de una empresa familiar.

SE RIGEN POR LA LEY 11/2009 QUE SE MODIFICÓ A FINALES DE 2012

Qué son las Socimis y cómo funcionan

R. Ruiz. Madrid

Las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis) son la versión española de los Reit, un vehículo de inversión nacido en Estados Unidos en la década de los 60 y que posteriormente se trasladó a Europa.

En España, fueron aprobadas a través de la ley 11/2009 hace cuatro años. Sin embargo, la regulación no encajaba a los inversores. A finales de 2012, el Gobierno introdujo cambios en la normativa. Menos de un año después, dos sociedades, Entrecampos y Promorent, cotizan ya como Socimi. Sus principales características son éstas:

● Inmobiliarias cuya actividad sea el alquiler

Las Socimis deben contar con una cartera de inmuebles de los que al menos el 80% se dedique al alquiler. Los activos pueden estar en España o fuera y pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, naves o plazas de garaje. Tienen que permanecer en la cartera al menos tres años. El 80% de los ingresos que genere la compañía debe proceder del alquiler.

● Obligatoriedad de repartir dividendo

Las sociedades deberán retribuir anualmente a sus accionistas. Así, repartirá el 80% de los beneficios obtenidos por rentas de alquiler, el 50% de

las ganancias por ventas de activos y el 100% de lo obtenidos de otras Socimi o Reit.

● Capital mínimo de 5 millones y un inmueble

Entre las novedades de la reforma de 2012, destaca la posibilidad de crear una Socimi con un único inmueble y un capital social mínimo de cinco millones de euros (antes eran 15 millones).

● Exenciones fiscales

Las Socimis están exentas del pago del Impuesto de Sociedades y tienen una fuerte bonificación (95%) en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

● Valoración independiente para cotizar en el MAB

Las Socimi cotizan en el MAB, Mercado Alternativo Bursátil. Para incorporarse al mercado, la compañía deberá ser valorada por un experto independiente designado por el Registro Mercantil. También se deberá contratar a un asesor registrado. El *free float* mínimo serán dos millones o el 25% de su capital social. Las compañías deberán presentar resultados semestralmente y no cada trimestre.

● Endeudamiento

La nueva Ley 16/2012 elimina el límite del 70% de endeudamiento.

Las Socimis tienen que dedicar al menos el 80% de sus activos al alquiler; el 80% de los ingresos debe venir de las rentas

Estas sociedades están exentas del pago del Impuesto de Sociedades y en un 95% del de Transmisiones

VENTA FINCA EN CAMBRE DE 70.000 m² (A 9 KM DE A CORUÑA)

Posibilidades:

- 1.- Finca totalmente equipada para la producción de planta. Tiene 8.000 m² de invernaderos equipados con las últimas tecnologías y 60.000 m² de cultivo exterior.
- 2.- Finca con capacidad urbanística en la que se pueden construir 115 viviendas unifamiliares. Catalogada en el plan urbanístico como suelo apto para urbanizar.

2.000.000 € negociables
Teléfono: 626 780 056