

Aún hay dinero para el ladrillo: Metrópolis y La Caixa lanzan un fondo para alquiler de oficinas



No todo el mundo se ha quedado en mínimos por culpa de la crisis. Grupo Metrópolis acaba de constituir Metroinvest, un nuevo vehículo de inversión con 150 millones de capital (con capacidad de llegar a 500 con deuda) para adquirir edificios de oficinas alquilados en grandes ciudades como Madrid, Barcelona, París y Londres, según explican fuentes próximas a la iniciativa. Para este proyecto cuenta con

la alianza estratégica de La Caixa, que a través de su división de banca privada aporta la mitad del capital con el que arranca el proyecto.

Según el consejero delegado de Metrópolis y de Metroinvest, **José María Xercavins**, la idea pretende aprovechar la crisis generalizada del sector y realizar compras con importantes rebajas en el precio de los activos, preferentemente inmuebles de oficinas con una superficie superior a 3.000 metros cuadrados situados en grandes ciudades europeas. “Se trata de

edificios emplazados en zonas prime o en áreas de negocios muy asentadas, que estén ocupados prácticamente al 100% y ofrezcan un potencial de incremento de las rentas por los alquileres”, explica el ejecutivo catalán.

El negocio de explotación procederá tanto de los alquileres, que en algunas de las ciudades citadas ha pasado a ofrecer rendimientos del 8%, como de las plusvalías por la posterior venta de los inmuebles. “La rentabilidad estimada es de un TIR (tasa interna de retorno) anual aproximado del 12%”, después de gastos y comisiones, pero sin descontar impuestos.

Objetivos realistas si se tiene en cuenta que a la hora de comprar “los descuentos sobre los precios de los últimos años rondan ya el 40% y probablemente aún no hemos visto el final de la bajada”.

Durante los últimos años, Metrópolis desinvertió una parte importante de sus activos, lo que le permitió conseguir un buen colchón de liquidez además de importantes plusvalías para sus inversores. En el periodo 2005-07, vendió la sede de Enagas en Madrid al fondo Alemán KanAm; la sede de la Audiencia Provincial de Madrid al fondo inmobiliario de Caja Madrid; todo el residencial en alquiler (500 pisos) a Renta Corporación; su participación en Landscape a Nozar; y su participación en centros comerciales a Metrovacesa. También se deshizo de un edificio de oficinas y un hotel en la Plaza de Europa, que se repartieron Realía y Grupo Santos, respectivamente.

Esta política de ventas ha permitido a Metrópolis contar con una deuda en el balance sobre el valor de sus activos de cerca del 20%. Una posición de solvencia que le ha permitido realizar ya algunas adquisiciones aprovechando la brutal caída del mercado. En los últimos meses, el grupo ha adquirido dos naves logísticas, alquiladas a Decathlon y Antalis Promotional Products; dos edificios de oficinas en Madrid, alquilados a la Comunidad de Madrid; y un hotel de cinco estrellas en París, en este caso, en asociación con Derby Hotels.