

La Mutualidad de la Abogacía mejora la rentabilidad de su patrimonio inmobiliario a pesar de la crisis del sector

- La previsión de rentabilidad anunciada a los mutualistas para 2010 es del 5,72 %
- La Mutualidad mantiene sus plusvalías latentes después de realizar algunas desinversiones sobre inmuebles y reinvertir en otros de mayor tamaño en zonas prime.

Durante su participación en el Seminario "La inversión inmobiliaria de compañías de seguros y fondos de pensiones", organizado por IESE Business School, Luis Eugena, director de Inversiones Inmobiliarias de la Mutualidad de la Abogacía analizó la gestión del patrimonio inmobiliario de la Mutualidad en los tres últimos años y planteó sus recomendaciones para la crisis en este momento.

En el seminario intervinieron además Emilio Colomina, director general de Mutua Inmobiliaria y Carlos Moreno, director de inversiones especiales de Fonditel, junto al profesor José Luis Suárez y Elsa Galindo, directora de IPD España.

Como fondo del debate se apuntó que la actual coyuntura económica está obligando a las Compañías de Seguros y Fondos de Pensiones a reconsiderar su política de inversiones inmobiliarias para aprovechar las oportunidades que presenta el mercado.

En este sentido, el aumento de la disponibilidad de inmuebles que puede generar una tendencia a la baja de su valor de mercado, aconseja la oportunidad para ajustar el diseño de la cartera, tanto para realizar operaciones de buena rentabilidad como para desinvertir lo no rentable.

Evolución y optimización de la gestión inmobiliaria

Es el caso de la Mutualidad de la Abogacía, que desde 2007 ha ido cambiando su modelo de cartera inmobiliaria con un destacado éxito, al mantener sus plusvalías latentes (diferencia entre el valor de coste y el de tasación independiente) después de realizar algunas desinversiones sobre inmuebles de pequeño tamaño o con contratos complejos y con riesgo de insolvencia, y nuevas inversiones de mayor tamaño, con la idea de que las próximas compras estén por encima de los 15 millones de euros por operación.

Concretamente se ha pasado de un patrimonio de 57 inmuebles en 2008 con 132.000 m², un valor contable de 364 millones de euros y una plusvalía latente de 131 millones, a disponer en 2009 de 44 inmuebles con 170.000 m² con un valor de mercado de 466 millones de euros y con prácticamente la misma plusvalía latente, 130 millones de euros y un nivel de ocupación del 98% en los inicios de 2010, frente al 96% en 2007.

Se han desinvertido, en casos muy específicos, aquellos inmuebles que, por su pequeño valor, situación contractual (renta antigua o escasa, o cortos vencimientos), complejidad jurídica (proindivisos, por ejemplo), o por estar vacíos, contenían la ventaja adicional de aportar importantes plusvalías a la rentabilidad de los mutualistas: 30 millones de euros en los últimos dos años.

En definitiva, con la venta de inmuebles no rentables se ha conseguido mejorar la calidad valorativa de la cartera, aumentar su nivel de ocupación con inquilinos más solventes que aportan mayor rentabilidad y estabilidad al patrimonio, y un enfoque más equilibrado en la gestión.

Esta transformación ha estado sustentada en la óptima capacidad de tesorería de los últimos años, con aportaciones record de ahorro de los mutualistas, que en 2009 han llegado a los 253 millones de euros. Para 2010 se prevé que entre aportaciones y rendimientos la Mutualidad hará nuevas inversiones por 400 millones de euros de los que 150 se destinarán a inversiones inmobiliarias en el presente ejercicio con una previsión de rentabilidad anunciada a los mutualistas del 5,72%.

En la actualidad, el valor de compra de las inversiones inmobiliarias de la Mutualidad constituyen el 12 % del total de sus inversiones (que suman en conjunto 2.750 millones de euros, conjuntamente con su cartera de valores compuesta básicamente por renta fija), siendo el objetivo para los próximos años el de crecer y situarse en el entorno del 15 - 20% de las mismas.

El patrimonio inmobiliario de la Mutualidad de la Abogacía está compuesto por un 59 % de oficinas, un 20 % de locales y un 21 % de otras tipologías (residencias de 3ª edad y aparcamientos, entre otros), ubicándose el 70 % de los inmuebles en Madrid, el 17 % en Barcelona y el 13 % restante en otras capitales españolas, además de un edificio de oficinas situado en centro de Berlín arrendado al servicio oficial de Correos y al Ayuntamiento del distrito de Tempelhoff.

Lecciones para la crisis

Partiendo de que el papel principal de los inmuebles en la cartera de las compañías de seguros es el de aportar rentabilidad, el momento económico es propicio para realizar aquellos ajustes de estrategia que sirvan para mejorar el patrimonio con las ventajas del mercado, es decir comprar mejor si se cuenta con suficiente liquidez. Es el momento para aprovechar las oportunidades.

Las inversiones tienen que estar basadas en el equilibrio y la seguridad de la renta, teniendo muy en cuenta el inquilino, la rentabilidad, el plazo, la ubicación y las garantías. Las desinversiones hay que afrontarlas con valentía pero sin dejarse plusvalías por el camino.

En la gestión hay que mantener la flexibilidad, pero a cambio de garantías, plazos y compromisos. También es una buena oportunidad para la realización de mejoras de acondicionamiento en los inmuebles vacíos que puedan servir para aumentar su valor en el mercado y favorecer su venta en el momento oportuno.