

## Armabex, la empresa que cuadruplica ingresos gracias al filón de las socimis

original



A la izquierda, el presidente de Armabex, Antonio Fernández Hernando, en un reciente evento inmobiliario.

Los negocios ligados a la salida a bolsa de **socimis** en el **Mercado Alternativo Bursátil (MAB)** empiezan a generar los resultados que algunos estaban esperando. Es el caso de **Armabex**, la sociedad que, como administrador único, dirige **Antonio Fernández Hernando**.

Se trata de una de los **22 empresas registradas** para ayudar a las sociedades que acuden a este mercado en todo el proceso, desde la incorporación hasta el día a día de su cotización.

Armabex ha cuadruplicado sus ingresos entre 2013 y 2016, hasta superar los 453.000 euros. Contactado por EL ESPAÑOL para conocer sus impresiones acerca de este incremento de la facturación de su empresa, Fernández Hernando se mostraba sorprendido. “¿Qué interés tiene mi empresa?”, se cuestionaba sin dar más explicaciones el responsable de asesorar a 6 de las 38 socimis del MAB.

Armabex fue la primera firma que, en **marzo de 2013**, solicitó la incorporación al MAB de una **socimi en España**. Lo hizo para coordinar, como asesor registrado, el **salto al parque de Promorent**, que terminó cuajando en noviembre.

### **Asesor de la tercera mayor socimi de España**

Ahora, acaba de dirigir la salida a bolsa de la **socimi General de Galerías Comerciales**, la de mayor capitalización en el mercado alternativo y la tercera, si se suman las del Mercado Continuo, solo por detrás de **Merlin** y **Colonial**, **las dos grandes socimis españolas incluidas en el selectivo Ibex 35**.

Los beneficios de coordinar Galerías Comerciales -controlada por el **empresario granadino Tomás Olivo** y con un **valor bursátil de 2.550 millones de euros**- no se percibirán hasta que, dentro de un año, Armabex deposite en el Registro Mercantil las cuentas al cierre del ejercicio 2017.

Antes que acabe 2017, también empezará a cotizar en el MAB la **socimi Colón Viviendas**. Una sociedad

patrimonialista, dedicada a la inversión en edificios de viviendas en alquiler, que actualmente cuenta con la titularidad superficiaria de cuatro inmuebles de pisos de protección oficial cuya propiedad última es del **Ayuntamiento de Barcelona**.

### **Salidas a bolsa en 2016**

De momento, las cuentas recién depositadas, las de 2016 -a las que tengo acceso EL ESPAÑOL- certifican que Armabex tuvo un volumen de negocio de 453.259 euros. Un 66% más que el año anterior gracias a la salida a bolsa, en marzo de ese año, de **Jaba Inversiones**, socimi propiedad de **Iqbal Holding**, un grupo familiar de origen jordano con dilatada experiencia empresarial, financiera e inmobiliaria en distintos países de Europa y Medio Oriente. En España cuenta con cuatro edificios de oficinas, tres en Madrid y uno en Barcelona, con un valor de 19 millones de euros.

Un mes antes, en febrero, también iniciaba su andadura en el parqué Heref Habaneras, otra socimi en la que Armabex ejerce de asesor registrado. Heref es una sociedad que tiene como **único activo el centro comercial Habaneras, ubicado en la localidad alicantina de Torrevieja**. En la cascada de la propiedad, Heref pertenece al **fondo inmobiliario Harbert European**, promovido por el **grupo estadounidense Harbert Management**.

También contribuyó a aumentar los ingresos de Armabex, en 2016, el inicio de cotización, en el mes de enero, de la socimi **Corpfin Capital Prime Retail III**, que tiene una participación del 40% en **Corpfin Capital Prime**. Firma a su vez titular de una cartera de locales de las principales calles comerciales de Madrid, San Sebastián, Vitoria y Burgos, y que ya había debutado en el MAB en septiembre de 2015. Ambas socimis tienen como presidente a **Javier Basagoiti, exdirectivo de la extinta Ferrovial Inmobiliaria y de la liquidada Martinsa-Fadesa**.

Con todas estas salidas a bolsa, su posterior gestión, y los contratos de asesoría en vigor para próximos arranques bursátiles, la sociedad presidida por Fernández Hernando alcanzaba 453.259 euros de ingresos el pasado ejercicio, que se quedaban, al final, en un beneficio de 27.650 euros.

### **Provisiones, gastos de personal duplicados y Hacienda**

La diferencia entre una y otra cantidad se debe a que Armabex **derivó 101.250 euros a provisiones por trabajos realizados** por otras empresas, dentro de la partida abreviada de pérdidas y ganancias.

También **duplicaba los gastos de personal**, hasta superar los 192.000 euros y se apuntaba casi 122.000 euros por otros **gastos de explotación**. Entre estos, los 12.000 euros de **tarifa anual que los asesores registrados satisfacen por mantenerse en el registro del MAB**.

Al margen de la Hacienda Pública, Armabex contabilizaba, al cierre de 2016, un pasivo financiero de 74.261 euros, desglosado en casi 67.000 euros que adeuda a varios acreedores y en otros 7.270 euros de remuneraciones pendientes de pago al personal. Además, la sociedad presidida por Fernández Hernando, tenía una **posición deudora por IVA con el Fisco** por un monto de 6.659 euros. Por contra, mantenía una **posición acreedora** de casi 40.000 euros con las Administraciones Públicas.

Un repaso a la evolución de Armabex, en sus ya 9 años de vida, sirve para comprobar cómo su fundador, **Antonio Fernández Hernando**, fue cesado en diciembre de 2011 como administrador único dejando su lugar a **María Antonia García Astorgano**, que permaneció en el cargo durante dos años. Los dos ejercicios, 2011 y 2012, en que Armabex no tuvo ingreso alguno, y los gastos extraordinarios de 15.104 y 5.746 euros, respectivamente, se apuntaron directamente como pérdidas.

Fernández Hernando volvió al cargo en diciembre de 2013, ejercicio en el que Armabex, gracias a las gestiones con **Promorent** y todavía sin gasto alguno de personal, se apuntaba un beneficio de 23.705

euros, prácticamente el mismo que en 2016, a pesar de prácticamente cuadruplicar los ingresos, de 122.000 a 453.259 euros.

Las empresas que cotizan en el MAB **deben pagar una cantidad fija de 1.160 euros por la tramitación del expediente**. Y, por su incorporación al mercado, satisfará una tarifa fija de 6.000 euros más una variable de 0,1 por mil sobre la capitalización de los valores a incorporar que resulte de su primer precio en el mercado o, en ausencia de éste en la primera sesión de contratación, la que resulte del precio de referencia.

Por su parte, por los servicios de mantenimiento, la publicación de precios, volúmenes y anuncios en el boletín de cotización y la difusión automática de dicha información a medios de comunicación y redifusores de información, la entidad emisora satisfará la cantidad anual que resulte de aplicar el 0,05 por mil sobre su capitalización al cierre de la última sesión del ejercicio anterior, con un mínimo de 6.000 y un máximo de 25.000 euros.