

SOCIEDADES DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)



Rafael Medina ABOGADO

Habida cuenta de la situación que presenta el mercado inmobiliario actual donde existe un elevado stock, las denominadas SOCIMI, actualmente pendientes de aprobación parlamentaria, se presentan como una atractiva oferta, constituyéndose por lo demás en un importante hito dentro de un sector inmobiliario cada vez más profesionalizado.

A grandes rasgos, el objeto social principal de estas sociedades, que constituyen la versión española de los denominados REITs (Real Estate Investment Trusts) figura existente, entre otros países, en Estados Unidos, Alemania, Reino Unido o Italia, será la inversión en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento; ya sea directamente vía adquisición y promoción de inmuebles, ya sea indirectamente mediante la participación en el capital de otras Socimi o de otras entidades extranjeras similares.

Las SOCIMI invierten en activos inmobiliarios para su arrendamiento

En los términos establecidos en el Proyecto de Ley, se parte del concepto de Sociedad Anónima, respecto de la cual se fija un capital mínimo de 15 millones de euros, imponiéndose la obligación de invertir al menos el 85% del activo en inmuebles urbanos para el alquiler, y con una obligación de permanencia de los activos en cartera, con carácter general de 3 años.

Mediante la creación de un instrumento financiero (las acciones en la Socimi), cuyas dos premisas son la liquidez – deben cotizar en un mercado regulado- y la rentabilidad – en el proyecto se exige una distribución de beneficios mínima del 85%- se pretende encauzar el ahorro de los inversores hacia estas sociedades. Estas sociedades se configuran como un modo de colocar activos inmobiliarios y darles liquidez entre los pequeños y medianos inversores fundamentalmente. Además, esta figura societaria ofrece interesantes ventajas fiscales; se configura un tipo reducido de tributación en el Impuesto de Sociedades, mientras que respecto de los dividendos no existe obligación de tributar.

A la vez que se otorga al inversor de una nueva alternativa para canalizar su ahorro en el sector inmobiliario, eliminándose la dificultad de invertir en bolsa a un particular y no precisándose necesariamente de un gran volumen de inversión, visto el panorama actual, se abriría una vía de escape para que las entidades financieras, puedan poner en el mercado los numerosos activos inmobiliarios que en muchos casos, se ven obligados a adquirir.

Por último, al ahorrador se le ofrece, además de disfrutar de un régimen fiscal favorable, la transparencia de las operaciones al estar éstas supervisadas por la CNMV.

Pretenden controlar la volatilidad, o lo que es lo mismo, lo máximo que están dispuestos a perder.

No son tampoco los únicos productos cuyo riesgo se conoce de antemano, porque, como sabemos, la mayoría de los fondos vienen indicando o bien ratios de volatilidad o incluso, de control de la máxima pérdida mensual. También tienen una seria competencia con los hedge funds y los llamados fondos de gestión alternativa que persiguen obtener rentabilidades absolutas o dicho de otra forma: ganar dinero cuando no lo haga el mercado, teniendo entre sus prioridades también el control del riesgo.

A nadie le extraña que los VAR sean utilizados por la mayoría de las carteras institucionales o de las SICAV's, vehículo que muy normalmente emplean las grandes fortunas para canalizar sus inversiones. Desde luego, parece conveniente que en los fondos que se elijan o tengan en cartera, al menos tengamos conocimiento de hasta donde puede llegar el riesgo que corremos. Algo que deberían tener cada vez más presente los inversores que cegados con el señuelo de la rentabilidad pierden tantas veces el norte o se les oxida la brújula, que para el caso es lo mismo.

Rafael Medina
Abogado.



SOCIEDADES DE INVERSION EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)

Habida cuenta de la situación que presenta el mercado inmobiliario actual donde existe un elevado stock, las denominadas SOCIMI, actualmente pendientes de aprobación parlamentaria, se presentan como una atractiva oferta, constituyéndose por lo demás en un importante hito dentro de un sector inmobiliario cada vez más profesionalizado.

A grandes rasgos, el objeto social principal de estas sociedades, que constituyen la versión española de los denominados REITs (Real Estate Investment Trusts) figura existente, entre otros países, en Estados Unidos, Alemania, Reino Unido o Italia, será la inversión en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento; ya sea directamente vía adquisición y promoción de inmuebles, ya sea indirectamente mediante la participación en el capital de otras Socimi o de otras entidades extranjeras similares.

En los términos establecidos en el Proyecto de Ley, se parte del concepto de Sociedad Anónima, respecto de la cual se fija un capital mínimo de 15 millones de euros, imponiéndose la obligación de invertir al menos el 85% del activo en inmuebles urbanos para el alquiler, y con una obligación de permanencia de los activos en cartera, con carácter general de 3 años. Mediante la creación de un instrumento financiero (las acciones en la Socimi), cuyas dos premisas

son la liquidez – deben cotizar en un mercado regulado- y la rentabilidad – en el proyecto se exige una distribución de beneficios mínima del 85%- se pretende encauzar el ahorro de los inversores hacia estas sociedades. Estas sociedades se configuran como un modo de colocar activos inmobiliarios y darles liquidez entre los pequeños y medianos inversores fundamentalmente. Además, esta figura societaria ofrece interesantes ventajas fiscales; se configura un tipo reducido de tributación en el Impuesto de Sociedades, mientras que respecto de los dividendos no existe obligación de tributar.

A la vez que se otorga al inversor de una nueva alternativa para canalizar su ahorro en el sector inmobiliario, eliminándose la dificultad de invertir en bolsa a un particular y no precisándose necesariamente de un gran volumen de inversión, visto el panorama actual, se abriría una vía de escape para que las entidades financieras, puedan poner en el mercado los numerosos activos inmobiliarios que en muchos casos, se ven obligados a adquirir.

Por último, al ahorrador se le ofrece, además de disfrutar de un régimen fiscal favorable, la transparencia de las operaciones al estar éstas supervisadas por la CNMV.