

ANTONIO FERNÁNDEZ PRESIDENTE DE ARMABEX

LAS SOCIMIS Y MÁLAGA



Málaga se perfila como una de las provincias que más SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) podría incorporar al MAB en los próximos años. Es la provincia andaluza que concentra el mayor volumen de establecimientos hoteleros –unos 640 según datos de la Junta de Andalucía– y la cantidad de centros comerciales, apartamentos turísticos e incluso oficinas no le va a la zaga. Estos sectores concentran el interés del mercado inmobiliario de alquiler y las SOCIMI son el vehículo de inversión perfecto para aportar rentabilidad, seguridad y transparencia a dicho mercado.

Ya se ha empezado a constatar que Málaga va a desempeñar un papel protagonista en este nuevo escenario de proliferación de las SOCIMI. Además de SOCIMI ligadas al sector hotelero y a fondos noruegos –como Obsido, que empezó a cotizar en 2015– para los próximos meses se espera la incorporación de dos SOCIMI de mayor calado que tienen

con Málaga una gran vinculación: General de Galerías Comerciales, con su centro comercial La Cañada (Marbella); y BlueBay, todas ellas con sedes operativas en Marbella y coordinadas y asesoradas por Armabex Asesores Registrados.

General de Galerías Comerciales ultima la presentación del Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el denominado DIIM), y que, en su caso, con la oportuna aprobación del mismo por parte del MAB se podría esperar que antes de finalizar el presente ejercicio podamos verla ya cotizando oficialmente en el MAB. Es una SOCIMI altamente especializada y de referencia en el sector de los Centros Comerciales.

Por su parte, BlueBay, referente del sector hotelero que cuenta con una fuerte presencia en la Costa del Sol, además de establecimientos distribuidos por toda la geografía española, también prepara la incorporación de su SOCIMI al mercado y en este caso, según fuentes de la propia compañía con un valor estimado de capitalización en torno a 500

millones de euros. Entre sus activos más significativos cuenta con el hotel Miguel Ángel, uno de los hoteles cinco estrellas más emblemáticos de Madrid. También con una importante promoción inmobiliaria que incluye un centro comercial y un hotel en la localidad de malagueña de Estepona.

Además de estas SOCIMI que ya han comunicado públicamente su acceso al régimen tributario especial de las SOCIMI y de su proceso para una pronta incorporación al MAB, otros grandes grupos hoteleros principalmente de la Costa del Sol y un par de grupos familiares, se encuentran en las fases previas de análisis para decidir si inician los trámites para su constitución como SOCIMI y su posterior incorporación al MAB.

Tanto General de Galerías Comerciales como BlueBay representan dos ejemplos claros de la dinamización que están experimentando las SOCIMI al amparo de la nueva regulación de diciembre de 2012. Dicha regulación otorgó mayor facilidad para la constitución de este tipo de sociedades, delimitó

sus características y las dotó de un régimen fiscal especial. A grandes rasgos, las SOCIMI tributan al 0% en el impuesto de sociedades y están obligadas a repartir anualmente al menos el 80% de su beneficio neto en dividendos; deben estar cotizando en el mercado bursátil, siendo el MAB el elegido por la mayoría; y su capital social mínimo es de cinco millones de euros.

Sin duda el mercado inmobiliario de alquiler necesitaba esta figura para promover su crecimiento tras el fuerte castigo sufrido. La crisis de 2008 fue un catalizador y los consiguientes altibajos trasladaron la necesidad, tanto al regulador como a los propietarios y gestores, de proporcionar al sector del alquiler más transparencia y seguridad. Ese ha sido el motivo principal por el que las SOCIMI se han convertido en una figura fundamental en el panorama económico, contribuyendo a consolidar con sus requerimientos el reordenamiento, la transparencia, la profesionalización y la democratización del sector inmobiliario de alquiler.

A nivel estatal, se han producido 29 incorporaciones al MCE y al MAB desde 2012 y en los próximos 15 meses se podrían producir hasta 35 incorporaciones más con un valor conjunto estimado cercano a los 5.500 millones de euros. Y su potencial de futuro es aún mayor. No hay más que darse un paseo por Málaga.