

# Las socimis, impulsoras del mercado inmobiliario

El sector ha marcado otro récord en 2016 con operaciones que llegaron a cerca de 14.000 millones de euros

MARCE REDONDO *Madrid*

Cuando en 2014 comenzaron a aparecer tímidamente las primeras sociedades de inversión inmobiliaria (socimi), pocos imaginaban que en poco tiempo serían un elemento clave en el cambio del ciclo inmobiliario en España. Tres años después, estas entidades que cotizan en los mercados de valores, y cuyo objeto social es la adquisición, rehabilitación y promoción de inmuebles para su alquiler, han conseguido tal éxito que se han convertido en las impulsoras del mercado.

Aunque en 2016 estas sociedades redujeron su inversión, el ejercicio pasado ha marcado un nuevo récord. Entre las cuatro grandes, Merlin, Hispania, Axiare y Lar España, sumaron operaciones por un valor de 13.790 millones de euros, un 8% más que en 2015, según la consultora CBRE. Las grandes socimis han optado por consolidar sus activos inmobiliarios, rehabilitando inmuebles, aumentando la ocupación e incrementando los precios en el mercado. Esto explica que, pese a la menor inversión, el patrimonio de las cuatro haya crecido hasta un 50% el año pasado.

A semejanza de los *Real Estate Investment* (los Reits anglosajones), las socimis son vehículos de inversión para canalizar el ahorro, tanto de particulares como de inversores institucionales, hacia diferentes tipos de inmuebles. "Suponen una profesionalización del sector muy valiosa. Los inversores particulares acostumbrados a invertir en ladrillo, generalmente con el riesgo asociado a un reducido número de inmuebles y teniendo que asumir su gestión, pueden acce-

der, a través de estas sociedades, a una gestión profesionalizada y a una cartera amplia de inmuebles. Esto permite una diversificación del riesgo, no solo invirtiendo en varios inmuebles, sino también en activos con distintos perfiles de riesgo: oficinas, viviendas, hoteles, centros comerciales, naves industriales..."; apunta Pedro Ara Salazar, director de Renta 4 Corporate, asesor registrado de 16 de las

28 socimis que cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Estas sociedades disfrutan de ciertas ventajas fiscales, una de las claves de su éxito, ya que están exentas de pagar el impuesto de sociedades y tienen bonificaciones de hasta el 95% en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. A cambio están obligadas a mantener los activos en su cartera durante cierto periodo, deben destinar al alquiler al menos el 80% de sus activos y tienen una obligación anual de distribución de dividendos. Para este ejercicio se espera que comiencen a vender inmuebles al superarse el plazo de tres años de permanencia de activos en sus balances, imprescindible para obtener el beneficio fiscal de tributar al 0% en el impuesto de sociedades.

Además de las cuatro gigantes, en el MAB cotizan actualmente 28 socimis, tras incorporarse el pasado ejercicio 17 nuevas sociedades, participadas por fondos, bancos y familias que agrupan su patrimonio. En 2017, cabe esperar un número de incorporaciones similar, vaticina Pedro Ara Salazar. Y añade: "Las socimis están actuando como dinamizadoras del sector. Están constantemente analizando oportunidades de inversión para integrar más inmuebles a su *portafolio* y poder así dar una mejor ren-



Vista de la sede de Hispania en Madrid.

## La limitada liquidez, un hándicap

A día de hoy solo tres socimis del MAB han captado de forma abierta en el mercado inversores minoristas.

"Estos inversores, en vez de comprar un piso y gestionarlo ellos directamente, invierten aquí parte de su patrimonio. Incluso podrían aportar inmuebles de su propiedad, como ya se ha dado en algún caso, asegura Pedro Durán, de Renta 4 Corporate.

Hay que resaltar que en algunas los inversores cobran unos dividendos trimestrales que, en cierta medida, se asemejan al cobro de los alquileres, añade Durán.

No obstante, "la captación de inversores minoristas todavía tiene un hándicap en la limitada liquidez. Esta liquidez irá aumentando a medida que estos vehículos de

inversión sean más conocidos y los inversores vean en ellos una fuente atractiva de rentabilidad anual con una mejora adicional en las plusvalías futuras a obte-

ner por la venta de activos.

Un retrato del sector realizado por la firma asesora especializada en socimis Arma-bex muestra que la sociedad estándar que cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil pertenece a accionistas no residentes, cuenta con entre 5 y 20 activos en cartera, invierte principalmente en oficinas y viviendas para alquiler, sus gestores eligen Madrid y Barcelona como principales ubicaciones de los inmuebles que adquieren y cuenta con unos niveles de deuda muy controlados.



Viviendas de nueva construcción en Valencia.

**El patrimonio de Merlin, Hispania, Axiare y Lar España ha crecido un 50% en 2016**

tabilidad al inversor. Todavía tienen un recorrido amplio para invertir. Creemos, además, que se dará un proceso de consolidación en el sector que traerá consigo mejoras en la rentabilidad, dado que el tamaño es un factor relevante".

En su opinión, un buen ejemplo de la búsqueda de tamaño a través de la integración es el de Vitruvio, que ya antes de estar cotizada se fusionó con Brumana, una pequeña compañía inmo-

biaria, y que hace unas semanas firmó un acuerdo para plantear a su junta de accionistas la fusión con Consulnor, una compañía de mayor tamaño".

El sector está experimentando una tendencia al alza. Hay socimis relevantes y también de menor tamaño muy especializadas en distintos tipos de activos, que se pueden permitir llevar a cabo una diversificación razonable de la inversión, concluyen desde Renta 4.