

SOCIMI: Vehículo de inversión en el mercado inmobiliario

Las SOCIMI fueron introducidas en nuestro sistema legal a través de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, con el objetivo principal de proporcionar liquidez a los activos inmobiliarios en un contexto de recesión económica y contracción inmobiliaria. No fue hasta 2013 cuando las modificaciones introducidas por la Ley 12/2012 de 27 de diciembre permitieron el desarrollo de estos vehículos.

Irene Peña

Las SOCIMI son definidas como Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario «cuya actividad principal es la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo tanto viviendas, como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes u oficinas entre otros».

Este nuevo tipo de sociedades mercantiles se apoya en la figura nacida en Estados Unidos en los años sesenta conocida como REIT (*Real Estate Investment Trust*) y que cuenta con un gran desarrollo en otros mercados internacionales como Canadá, Japón, Australia y, cada vez más, en países europeos.

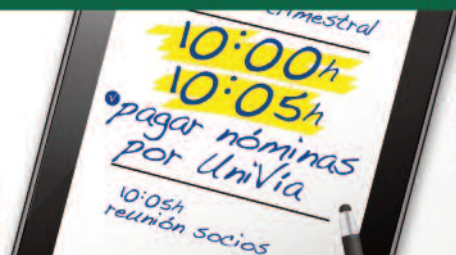
El esquema de funcionamiento de un REIT, así como de una SOCIMI, es sencillo y consiste en la captación de recursos financieros por parte de inversores (institucionales y/o minoristas) que se destinan a la inversión de bienes inmuebles para el mercado de alquiler. En canje de las aportaciones se otorgan a los inversores participaciones en el capital de la SOCIMI que se negocian en un mercado de valores (ya sea oficial o autorregulado).



Los REIT no son un instrumento homogéneo sino que presentan diferencias legales y fiscales en los diferentes países donde se encuentran presentes, incluida la SOCIMI española. No obstante, en términos generales, los REIT se caracterizan por contar con un régimen fiscal favorable que exime total o sustancialmente al vehículo del pago en el impuesto de sociedades. De este modo, el REIT actúa como una entidad *pass-through* (es el inversor quien tributa a través del cobro de dividendos).

SERVICIO NÓMINAS EMPRESAS

Unicaja Banco, S.A.U. Avda. Andalucía 10, 12, 29007 Málaga. Inscrita R.M. de Málaga, tomo 4.952, libro 3.859, sección 8, hoja MA-111580, folio 1, inscripción 1. C.I.F. A03139053.

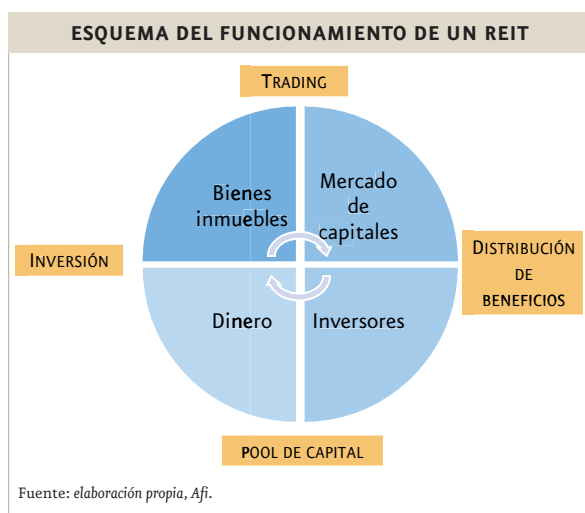


SIMPLIFIQUE LA GESTIÓN DEL PAGO DE SUS NÓMINAS

Descubra un nuevo método para **ahorrar en su empresa**: simplifique al máximo la gestión de pago de las nóminas de sus empleados a través del Servicio Nóminas Empresas. Tramítelas a través de **UniVía** y dedique su tiempo a gestiones más rentables para su empresa.

www.unicaja.es 901 111 133 - 952 076 224





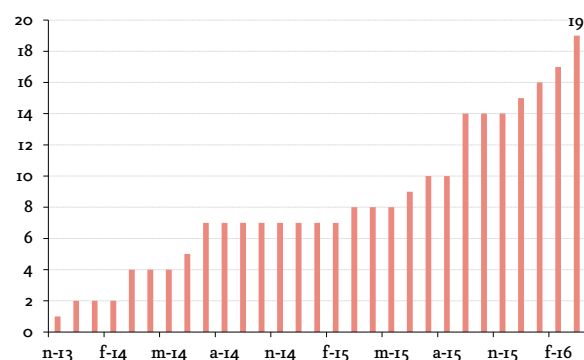
DE 2009 A 2012: CAMBIOS EN LA REGULACIÓN DE LA SOCIMI

Las SOCIMI están reguladas en España por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

En el momento inicial de su regulación las SOCIMI nacían con el objetivo de dinamizar el mercado de arrendamiento de inmuebles,

Número de SOCIMI creadas por año de incorporación

(datos acumulados)



Fuente: Afi, BME.

estableciendo un mecanismo que facilitara la participación de los ciudadanos en la propiedad inmobiliaria, en un contexto de contracción del crédito hipotecario y de la actividad inmobiliaria.

No obstante, el régimen diseñado inicialmente se demostró inoperativo principalmente por ser especialmente rígido en lo relativo a la negociación y posibilidades de financiación de la SOCIMI, y por presentar diferencias sustantivas en la tributación del vehículo, que lo alejaban de la figura del REIT como *asset class*.

En este sentido, a finales de 2012 se produjo una reforma del vehículo que perseguía, con éxito, flexibilizar su régimen legal y fiscal y favorecer su desarrollo. Así, desde la entrada en vigor de la reforma, se han creado un total de 19 SOCIMI que se encuentran cotizando en la actualidad, 15 de ellas en el Mercado Alternativo Bursátil (MaB) y 4 en el continuo.

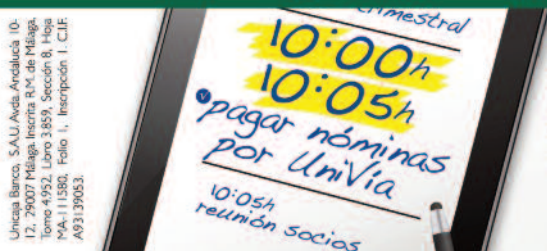
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA SOCIMI

- **Objeto social:** el objeto social principal de las SOCIMI, es la adquisición y promoción (incluyendo rehabilitación) de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. También se admite la inversión indirecta a través de la participación de la SOCIMI en otras SOCIMI (o REIT extranjeros), en entidades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de beneficios exigidos a las SOCIMI o en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

- **Coefficiente de explotación:** El 80% de las rentas del periodo impositivo debe provenir de actividades relacionadas con el objeto social de la SOCIMI (arrendamiento de bienes inmuebles y/o de dividendos o participaciones) y se permite que la sociedad genere hasta un máximo del 20% de las rentas en cada periodo impositivo en otras actividades accesorias.

- **Admisión a cotización:** Una característica diferencial de las SOCIMI es que sus acciones deben

SERVICIO NÓMINAS EMPRESAS



SIMPLIFIQUE LA GESTIÓN DEL PAGO DE SUS NÓMINAS

Descubra un nuevo método para **ahorrar en su empresa**: simplifique al máximo la gestión de pago de las nóminas de sus empleados a través del Servicio Nóminas Empresas. Tramítelas a través de **UniVía** y dedique su tiempo a gestiones más rentables para su empresa.

www.unicaja.es 901 111 133 - 952 076 224



EVOLUCIÓN DE LAS SOCIMI EN ESPAÑA

	Mercado	Fecha de incorporación	Días cotizando	Capitalización* (millones de euros)
Merlin Properties	Bolsa	jun.-14	447	3.316
Hispania activos inmobiliarios	Bolsa	mar.-14	520	1.041
Lar España Real Estate	Bolsa	mar.-14	527	495
Axia Real Estate	Bolsa	jul.-14	440	909
Promorent	MaB	dic.-13	588	909
Entrecampos	MaB	nov.-13	592	104
Mercal Inmuebles	MaB	jul.-14	445	30
Autonomy Spain Resl Estate	MaB	sep.-15	129	85
Corpfin Capital Prime Retail II	MaB	sep.-15	128	23
Fidere	MaB	jun.-15	192	192
Obsido	MaB	sep.-15	143	7
Trajano Iberia	MaB	jul.-15	169	96
Uro	MaB	mar.-15	266	218
Zaragoza Properties	MaB	sep.-15	136	67
Corpfin Capital Prime Retail III	MaB	ene.-16	42	16
Heref Habaneras	MaB	feb.-16	35	22
Inversiones Doalca	MaB	mar.-16	10	163
Java I Inversiones Inmobiliarias	MaB	mar.-16	10	19
Zambal Spain	MaB	dic.-15	81	568
			Total	8.279

* A 24/03/2016.

Fuente: BME, Bloomberg, Afi.

estar admitidas a negociación, ya sea en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español (como es el MaB) o en el de cualquier otro Estado miembro de la UE o del Espacio Económico Europeo.

- **Tributación especial:** Como norma general las sociedades tributan al tipo del cero por ciento sobre los beneficios obtenidos y es a los accionistas a quienes se traslada la tributación final vía dividendos. Como excepción, la SOCIMI estaría sujeta a un gravamen especial del 19% sobre los dividendos distribuidos a accionistas que: (i) posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de SOCIMI; y (ii) tributen sobre los dividendos distribuidos a un tipo inferior al 10%.

- **Distribución de beneficios (PAY-OUT):** Para beneficiarse del régimen fiscal especial la SOCIMI está obligada a distribuir al menos: (i) el 80 % de los be-

neficios por rentas y actividades accesorias; (ii) el 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones (reinvirtiendo el resto de beneficios en otros inmuebles o participaciones); y (iii) el 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o en SOCIMI, REIT, IICI y resto.

- **Capital mínimo y denominación social:** El capital mínimo para la constitución de una SOCIMI es de 5 millones de euros (15 millones antes de la entrada en vigor de la Ley 16/2012), con aportaciones que pueden ser dinerarias o no dinerarias (por ejemplo, bienes inmuebles). La compañía deberá incluir en su denominación la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.».

- **Endeudamiento máximo:** Con la Ley 16/2012 se eliminan los límites al endeudamiento máximo que anteriormente estaban fijados en el 70% del activo de la entidad según balances individuales consolidados.

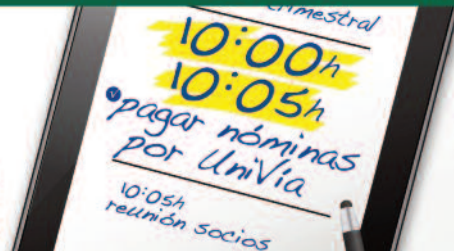
En la actualidad se encuentran cotizando en España 19 SOCIMI, 15 de ellas en el segmento creado para este propósito en el MaB, una vez la regulación permitió su posible negociación en sistemas multilaterales de negociación, mientras que otras cuatro de ellas (Merlin Propiedades, Lar España, Axia Real Estate e Hispania) lo hacen en el continuo.

La capitalización total de las SOCIMI supera en la actualidad los 8.200 millones de euros; algunas de ellas cuentan con un tamaño significativo y, en conjunto, representan activos totales superiores a los 9.000 millones de euros.

La flexibilidad que ofrece la SOCIMI como vehículo de inversión inmobiliaria, su fiscalidad favorable y las ventajas asociadas para el inversor en términos de diversificación y liquidez hacen prever que el número de sociedades seguirá creciendo y que será una fórmula ampliamente utilizada en el mercado inmobiliario y palanca de recuperación del sector ::

SERVICIO NÓMINAS EMPRESAS

Unicaja Banco, S.A. Avda. Andalucía 10, 12, 29007 Málaga. Inscrita R.M. de Málaga, tomo 4.952, libro 3.859, Sección 8, Hoja MA-111580, Folio 1, Inscripción 1. C.I.F. A03139053.



SIMPLIFIQUE LA GESTIÓN DEL PAGO DE SUS NÓMINAS

Descubra un nuevo método para **ahorrar en su empresa**: simplifique al máximo la gestión de pago de las nóminas de sus empleados a través del Servicio Nóminas Empresas. Tramítelas a través de **UniVía** y dedique su tiempo a gestiones más rentables para su empresa.

www.unicajales 901 111 133 - 952 076 224

