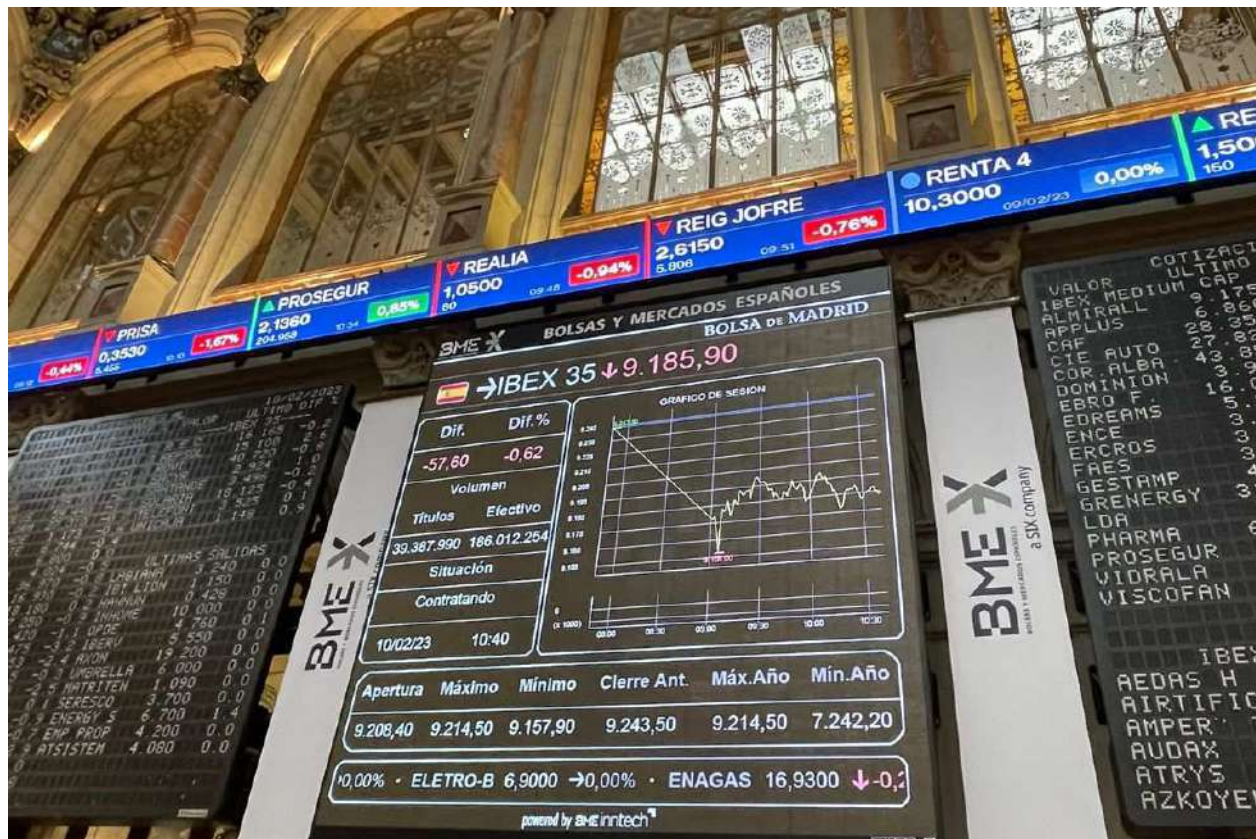


## España supera el centenar de socimis y espera 35 más en los dos próximos años

José Luis Aranda • original



Panel de cotizaciones de la Bolsa de Madrid, el 10 de febrero. Ana Bornay (EFE)

Diez años después de que se formara en España la primera sociedad cotizada de inversión inmobiliaria (socimi), los mercados siguen dando cuenta de la extraordinaria eclosión de esta figura societaria. 2022 acabó con 80 empresas de este tipo listadas en el BME Growth (el antiguo mercado alternativo de la Bolsa española) y 30 más de origen español que lo hacen en el Euronext Access de París. Esto suma 110 socimis, a las que habría que sumar otras cuatro que cotizan en el mercado continuo, **entre las que se cuentan dos gigantes** (Colonial y Merlin Properties) que forman parte del Ibex 35. **Solo EE UU puede acreditar en todo el mundo tener más cotizadas inmobiliarias**, según las cifras que maneja EPRA, la patronal europea del sector, aunque hay países cuyas firmas tienen más volumen que las españolas, que en general son de tamaño muy reducido.

Las socimis son compañías patrimonialistas que funcionan como vehículos de inversión. Su negocio principal es la tenencia de inmuebles, de los que obtienen rentabilidad porque los alquilan. Pueden ser activos de cualquier tipo —las hay residenciales, de oficinas, de centros comerciales...— y copian una figura societaria que, con más o menos variaciones, surgió en EE UU hace más de medio siglo y han imitado muchos países. Un punto en común es que, a cambio de repartir anualmente un elevado porcentaje de beneficios, reciben un trato fiscal privilegiado.

Aunque en España se regularon por vez primera en 2009, no fue hasta 2013, previa reforma del primer Gobierno de Mariano Rajoy en la que se apuntalaron las ventajas fiscales, **cuando surgieron las primeras**. Estas empresas se benefician de un tipo nulo, del 0%, por el impuesto de sociedades siempre que repartan al menos un 80% del beneficio en dividendos, por los que sus perceptores individuales sí tributan. En la última década no han dejado de multiplicarse. Según el *Estudio Socimi 2022*, presentado este jueves en Madrid por la compañía de asesoramiento Armanext, el año pasado **se sumaron cinco vehículos españoles al BME Growth** y otros cinco al Euronext parisino (la ley española obliga a estas

vehículos españoles al CIVIL Growth y otros cinco al Euronext parisino (la ley española obliga a estas firmas a cotizar, pero les permite hacerlo en cualquier mercado europeo). Es, salvando los primeros años, el ejercicio más flojo con solo 10 incorporaciones. En 2021 se sumaron 17 compañías, 14 lo hicieron en 2020 y, en los años previos a la pandemia, no era extraño que surgieran más de 20 por año.

Pero la aparente calma del año pasado es solo un respiro de cara a lo que viene. “Tras 10 años, seguimos teniendo una actividad importante”, ha asegurado Antonio Fernández, presidente de Armanext. Su firma, ha añadido, “recibe llamadas todas las semanas” y está asesorando actualmente a 10 compañías para que den el paso próximamente. Y calcula que, en total, España producirá “unas 35 nuevas socimis en dos años”. Entre estas habrá nuevos perfiles: si tradicionalmente el paso lo daban firmas patrimonialistas que estaban fuera de los mercados o fondos de inversión inmobiliaria, ahora “están entrando grupos familiares”, según el directivo. Además, España ha incorporado o está a punto de incorporar nuevos sistemas multilaterales de negociación que permitirán cumplir con el requisito de cotización sin acudir al mercado continuo ni a los mercados secundarios, lo que facilitará a algunos patrimonios convertirse en socimis porque los requisitos serán menores (y el proceso más barato).

Lo que no ha cambiado, según el informe presentado este jueves, es la tendencia de los últimos años. Las 10 nuevas socimis españolas tienen un patrimonio inmobiliario conjunto de 1.523 millones, lo que supone una media de poco más de 152 millones por compañía. Un tamaño muy modesto si se compara con las cotizadas del Ibex o con lo que era normal en los primeros años de eclosión. En los 10 ejercicios conjuntos, las firmas que han llegado a los mercados para empresas de menor tamaño han incorporado un patrimonio de 25.444 millones. Es decir, casi lo mismo que suman Colonial (más de 13.000 millones) y Merlin (más de 11.000), según las últimas valoraciones de sus carteras inmobiliarias. Esa proporción en la que [las socimis pequeñas representan la mitad del sector](#) se ha mantenido en el tiempo.

La otra tendencia que se observa en los últimos años y no cambia es que [el foco de los nuevos inversores inmobiliarios cotizados está puesto sobre la vivienda](#). Casi un 60% de los activos que tenían las nuevas socimis que se incorporaron en 2022 tenían carácter residencial, frente a un 13,7% dedicado a oficinas o un 12,7% en locales comerciales. Esta es otra diferencia notable con las grandes compañías del sector (centradas en oficina y activos comerciales), y para Fernández es consecuencia de que los inversores detectan “necesidad de vivienda en el mercado español”, además de que, por otra de las ventajas fiscales que obtienen las socimis, los propietarios de viviendas que se acogen a esta figura societaria “tienen una bonificación del 95% en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y en el de Actos Jurídicos Documentados”. Un 91,6% de los accionistas de las socimis que se constituyeron en 2022, añade el informe, eran no residentes en España.

# Inmobiliario

## De finca rústica a oasis para fondos y 'family office'

El giro hacia una agricultura más local, el relevo generacional y la mayor profesionalización alimentan el apetito de fondos y 'family office', que invirtieron más de mil millones en 2022 en fincas rústicas en Iberia.

Rebeca Arroyo. Madrid

El fondo de pensiones de Canadá **PSP Investments**, gestoras como **Azora**, **SLM** o **Aurea Capital Partners**, el banco británico **HSBC**, el grupo inversor **Atitlan**, las familias **Moya Yoldi** o **De Prado**... Cada vez son más los inversores que apuestan por el negocio de suelos rurales en España atraídos por el potencial de las explotaciones agrícolas sostenibles.

Según **Valoral Advisors**, en los últimos diecisiete años el número de fondos de inversión especializados en agricultura y alimentación se ha multiplicado por más de veinte hasta sumar casi 900 fondos con cerca de 140.000 millones de euros en activos bajo gestión. España, como séptima potencia agroalimentaria en el mundo, es uno de los destinos favoritos para el capital nacional e internacional.

El apetito por este tipo de activos se ha visto impulsado desde el estallido de la guerra en Ucrania y, pese a la desaceleración de la actividad inversora actual, se espera que las fincas rústicas se mantengan como valor refugio por su alta rentabilidad y la resiliencia frente a los cambios de ciclo. Un ejemplo del interés por este tipo de activos es el volumen de compraventa de los últimos años. El pasado año se cerraron 437.382 transmisiones de fincas rústicas (175.771 herencias, 156.925 compraventas y el resto donaciones y permutas), una cifra similar a la registrada el año anterior, según los datos del INE.

En concreto, el volumen total de transacciones realizadas por inversores institucionales en el sector en Iberia (España y Portugal) superó los mil millones en 2022, según los datos de **CBRE**. "El atractivo del *agribusiness* reside en que se trata de un activo real y simple basado en la tierra y el agua y que responde a algo tan básico y fundamental

**Se ha multiplicado por más de veinte el número de fondos especializados en el mundo en 17 años**



El pasado año se cerraron 156.925 operaciones de compraventa de fincas rústicas en España.

como es la alimentación humana. La demanda de alimentos continúa aumentando mientras la disponibilidad de tierra cultivable es cada vez menor", explica Héctor Rodríguez Marrero, director asociado de **CBRE Agribusiness** España.

Rodríguez señala que en los últimos años el sector agrícola ha madurado y alcanzado un punto crítico para hacerse visible y facilitar la entrada de inversores institucionales. "En los últimos 15 años el sector ha realizado numerosos cambios, se ha adaptado y modernizado para convertirse en una oportunidad atractiva y real para inversores con mayor capital y más sofisticados. Además, la inversión en activos agrícolas ofrece rentabilidades muy interesantes y permite a los inversores desarrollar portafolios diversificados, lo cual minimiza la volatilidad y reduce el ratio riesgo/retorno de sus carteras", añade.

Desde **Gesvalt** indican que, aunque en más del 90% de las propiedades de fincas rústicas en España son personas físicas, cada año las sociedades mercantiles van aumentando su presencia. "En la actuali-

### España, séptima potencia agroalimentaria del mundo, está en el foco del inversor

dad, estas sociedades representan el 2,5% de las explotaciones y en torno a un 12% de la superficie agraria", según la consultora.

Gesvalt pronostica, asimismo, un aumento en la demanda de fincas para uso recreativo-residencial derivados del auge del teletrabajo y el desinterés de la población por las zonas urbanas y masificadas,

### Los 'family office' han tomado el relevo de los fondos de inversión ante la subida de tipos

lo que puede incrementar "todavía más el valor de estos activos".

Pese a que 2022 ha sido "desafiante" para el sector rural debido principalmente a las significativas subidas de los precios de los alimentos derivadas del incremento en los precios de la energía, el aumento de los costes de producción y distribución y de

otros aspectos como los carburantes y fertilizantes, Gesvalt pronostica un crecimiento en el precio de la tierra destinada a cultivos para 2023.

Por parte de la oferta, una de las palancas que impulsará el volumen de compraventas de terrenos es el relevo generacional. **Cocampo**, plataforma de anuncios de compraventa y alquiler de fincas rústicas, destaca que el 41% de los titulares de explotaciones agrarias en España tiene más de 65 años, frente al 31% de hace un año, y tan solo el 4,07% de los propietarios es menor de 35 años. Esto, junto a la necesidad de incorporar

### Campaña para modificar la Ley de Socimis

Dado el apetito del inversor por el sector agroalimentario algunas voces claman por una modificación de la Ley de Socimis para que este tipo de vehículos patrimoniales puedan invertir en el negocio. Antonio Fernández, presidente de **Armanext**, inició hace un año una campaña para pedir que, como ya sucede en otros países de la Unión Europea, estos vehículos puedan invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola, ganadera y forestal. De acuerdo con Armanext esta medida permitiría, entre otras cosas, separar la gestión de la propiedad, profesionalizar el sector, cambiar el modelo productivo e incrementar la renta agraria. Del mismo modo, el cambio de la norma facilitaría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada y potenciaría el desarrollo de cultivos más sostenibles, que requieren de una mayor inversión.

mayor tecnología al campo para mejorar las rentabilidades, propicia la entrada de inversores de corte más institucional. "Se buscan economías de escala, lo que ocasiona una polarización entre fincas muy pequeñas y muy grandes", apunta Regino Coca, CEO y fundador de Cocampo.

### Suben los arrendamientos

Coca aclara que la subida de los tipos de interés ha atenuado en parte este *boom* inversor por parte de los grandes fondos, sobre todo desde la segunda mitad del pasado año. En un contexto de financiación más cara, los *family office*, con patrimonio y con capacidad de pago sin necesidad de endeudarse, han acaparado en los últimos meses un mayor protagonismo.

Otra consecuencia de la profesionalización del negocio agrario es la separación entre los propietarios de los activos y los encargados de su explotación, lo que ha propiciado a su vez un aumento de los arrendamientos en fincas, que subieron un 32% el pasado año, siguiendo la tendencia de sectores más maduros como el hotelero.

## GRANDES OPERACIONES DE 2022

- **Elaiá**, de **Atitlan**, vendió al **Grupo De Prado** 9.000 hectáreas dedicadas al cultivo de aceite y almendro a principios de año.
- **Aurea Capital Partners** lanzó un fondo de 120 millones de euros para invertir en agricultura sostenible.
- **SML Partners**, a través del fondo **Silva Europe**, compró 300 hectáreas para cultivar almendras, olivas y pistachos en Murcia.
- Alianza entre el fondo de Canadá **PSP Investments** y **Citri&Co** para comprar y operar tierras de cultivo, principalmente cítricos.
- **Azora** anunció en octubre la compra de un 33% de **ISFA**, especializada en las explotaciones de almendro intensivo.
- **HSBC**, junto con **Pollination**, compraron a finales de año 400 hectáreas en Extremadura para producir almendras.



# Al menos 35 Socimis saldrán a cotizar a Bolsa en dos años

**SE SUMARÁN A LAS 110 YA COTIZADAS/** Se espera un mayor protagonismo de vehículos patrimonialistas controlados por empresas familiares y grandes fortunas.

Rebeca Arroyo, Madrid

El aluvión de salidas a cotizar por parte de las Socimis ha sido continuo en la última década y el ritmo se mantendrá en los próximos dos años con la incorporación de, al menos, 35 nuevas sociedades hasta 2024 y un gran protagonismo de empresas familiares y grandes fortunas.

Entre las salidas más esperadas está la de Socimi logística de Bankinter, que aprobó en marzo de 2022 su constitución como Socimi con efecto retroactivo a enero de ese año. Por norma las Socimis tienen dos años desde su constitución hasta su cotización, es decir, que Bankinter Logística debe salir a Bolsa como tarde a principios del próximo año. Desde la compañía señalan que, de momento, no hay una decisión tomada respecto a la fecha de estreno en el parque, ni sobre el mercado al que se incorporará finalmente esta Socimi.

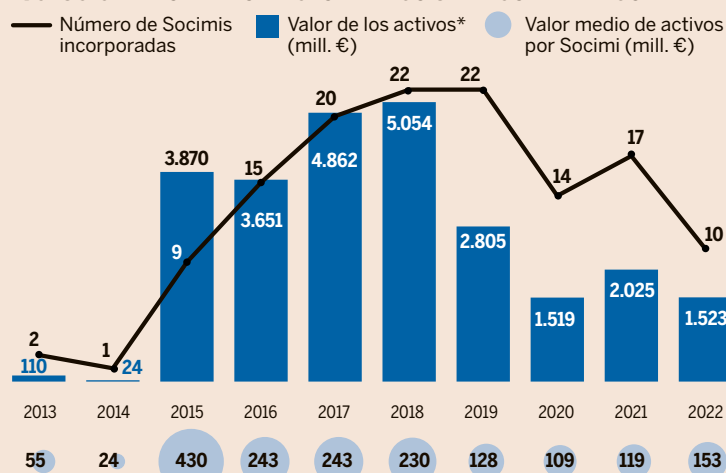
En los últimos diez años han sido 132 las Socimis que se han incorporado al mercado regulado o a algún sistema multilateral de negociación, con activos valorados en 25.444 millones de euros en el momento de la incorporación. Desde entonces, 22 han dejado de cotizar bien por incumplir con alguno de los requisitos exigidos o por completar su ciclo de vida, según los datos facilitados este jueves por Armanext, asesor registrado en el BME Growth y *listing sponsor* en Euronext.

De acuerdo con Armanext solo en 2022 una decena de Socimis se incorporaron a estos mercados, con un valor total de inmuebles de 1.523 millones de euros. De estas sociedades cinco han debutado en el BME Growth, con 630 millones, y otras cinco en el Euronext, con activos valorados en 893 millones de euros.

En cuanto a la tipología, de las Socimis incorporadas en 2022, un 92% eran de no residentes, con un gran protagonismo del segmento residencial y con activos ubicados sobre todo en Madrid, que re-

**Surgen nuevos mercados alternativos como Portfolio SE y Securitize**

## EVOLUCIÓN DE SALIDAS A BOLSA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS



\*Suma de valoración de activos de las Socimis en el momento de su incorporación.

Expansión

Fuente: Armanext

## Pendientes del Impuesto de Patrimonio a no residentes

R.A. Madrid

Desde Armanext mencionan que el ritmo de incorporación de nuevas Socimis a Bolsa se verá condicionado por las distintas normativas y recuerdan que, en un año electoral como el actual, algunas decisiones se pospondrán hasta conocer el resultado.

“Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para no residentes que inviertan en bie-

nes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”, advierte el presidente de Armanext, Antonio Fernández.

La Ley 38/2022, de 27 de diciembre, incluye una modificación a la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, por la que deben tributar por este impuesto “la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, no negociados en mer-

cados organizados, cuyo activo esté constituido en al menos el 50%, de forma directa o indirecta, por bienes inmuebles situados en territorio español”.

Fernández precisa que están exentas de este gravamen las entidades cotizadas, entre ellas, las Socimis. Esto puede propiciar que un mayor número de sociedades patrimonialistas se incorporen a algún mercado cotizado bajo la fórmula de Socimis para evitar este tributo.

presentan un 76% del total.

De cara al futuro, Antonio Fernández, presidente de Armanext, espera una mayor actividad impulsada además por el nacimiento de nuevos mercados alternativos que permite que un inversor o emisor pueda hacer todo el proceso *online* y sin necesidad de ningún intermediario. En este sentido, al BME Growth y al Euronext se sumó hace unas semanas Portfolio SE, donde ya cotizan las Socimis Round Robin Inversiones y RAV EN7 Residential Property So-

cimi. Fernández destacó también Securitize, la plataforma de Carlos Domingo que opera con valores financieros en *blockchain*.

### Fincas rústicas

Con el objetivo de abrir el sector a otros negocios, Armanext mantiene su cruzada para conseguir una modificación en la legislación actual que permita que estas empresas puedan invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola, al igual que hacen “figuras análogas de

otros países”.

La compañía ha promovido en el último año un “diálogo” con las administraciones públicas para impulsar esta modificación legislativa. “Después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda, y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en el Ministerio de Hacienda”, apunta Fernández. Aunque “la acogida es buena”, de momento, no hay una respuesta administrativa concreta a esta petición, reconoce.

**E** MERCADO INMOBILIARIO

## Al menos 35 Socimis saldrán a Bolsa hasta 2024

REBECA ARROYO @rebearroyo  
23 FEB. 2023 - 14:26



Torre Emperador Castellana, uno de los activos de la Socimi de Andrew L. Tan. Sergio López Losada EXPANSION

◆ Las nuevas Socimis cotizadas ponen el foco en oficinas y residencial

◆ Bankinter compra Montepino y sacará sus inmuebles a Bolsa

El goteo de nuevas Socimi cotizadas se mantendrá en los próximos dos años con, al menos, 35 nuevos estrenos y un cada vez mayor protagonismo de vehículos controlados por family office y grandes fortunas.

El aluvión de salidas a cotizar por parte de las Socimis ha sido continuo en la última década y el ritmo se mantendrá en los próximos dos años con la incorporación de, al menos, 35 nuevas sociedades hasta 2024 y un gran protagonismo de **family office y grandes fortunas**.

Entre las salidas más esperadas está la de Socimi logística de **Bankinter**, que aprobó en marzo de 2022 su constitución como Socimi con efecto retroactivo a enero de 2022. Por norma las Socimi tienen dos años desde su salida a Bolsa. Bankinter es una de las entidades que Bankinter

Logística debe salir a Bolsa como tarde a principios del próximo año. Desde la compañía señalan que, de momento, no hay una decisión tomada respecto a la fecha de estreno en el parque, ni sobre el mercado al que se incorporará finalmente.

En los últimos diez años han sido 132 las Socimis se han incorporado al mercado regulado o a algún sistema multilateral de negociación con activos valorados en 25.444 millones de euros y, desde entonces, 22 han dejado de cotizar bien por incumplir con alguno de los requisitos exigidos o por completar con su ciclo de vida, según los datos facilitados este jueves por **Armanext**.

En lo que se refiere al último año, una decena de Socimis se incorporaron al BME Growth y al Euronext Access, con un valor total de inmuebles de 1.523 millones de euros. De estas cinco lo han hecho en el BME Growth con 630 millones y cinco en el Euronext, con activos valorados en 893 millones de euros.



De cara al futuro, Antonio Fernández, presidente de Armanext espera una mayor actividad, más aún tras el nacimiento de nuevos mercados alternativos. En este sentido, al **BME Growth** y al **Euronext** se sumó hace unas semanas **Porfolio SE**, donde ya cotizan dos Socimis, y **Securitize**, la plataforma de Carlos Domingo que opera con valores financieros en blockchain.

## Impacto del Impuesto de Patrimonio

Fernández se refirió también al impacto de la nueva regulación que afecta a personas físicas no residentes que inviertan en activos inmobiliarios y cuyas sociedades pasarán a estar gravadas por el Impuesto de Patrimonio, excepto si lo hacen directamente a través de entidades cotizadas, lo que pueden propiciar la salida de más patrimonialista a Bolsa.

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para no residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de

## Fincas rústicas

Por otro lado, Armanext mantiene su cruzada para propiciar que Ley actual de Socimis permita que estas empresas puedan **invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola**, al igual que hacen "figuras análogas de otros países".

La compañía ha promovido en el último año un diálogo con las administraciones públicas para impulsar esta modificación legislativa. "Después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda, y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en el Ministerio de Hacienda", apunta. De momento, aunque "la acogida es buena", no hay una respuesta administrativa concreta a esta petición, reconoce.

[Empresas](#)   [Inmobiliario y Construcción](#)   [Mercado inmobiliario](#)

[Las oficinas sostenibles valen hasta un 15% más en España](#)  
[La belga Cohabs llega a España con un 'coliving' en Madrid y planes de crecer](#)

[Comentar](#)

# La Socimi logística de Bankinter saldrá a cotizar al Euronext París

**GESTIONADA POR VALFONDO/** La compañía, que opera con el nombre comercial de Montepino, se estrenará en Bolsa previsiblemente en junio con un valor bruto de activos superior a los 1.200 millones.

Rebeca Arroyo. Madrid

La Socimi logística de Bankinter ya ha elegido mercado para salir a cotizar. La compañía, gestionada por Valfondo Investment Management con el nombre comercial de Montepino, se prepara para su estreno en el Euronext Access París a finales del primer semestre de este año, según explican fuentes del mercado a EXPANSIÓN.

La compañía cerró el pasado año con un valor bruto de activos de 1.209 millones de euros. Una cifra que le convertirá en la mayor Socimi cotizada centrada únicamente en logística. Desde el cierre del pasado año el grupo ha avanzado con sus proyectos en desarrollo, lo que se tendrán en cuenta a la hora de calcular el valor de su cartera con vista a su cotización.

Aunque todavía no hay fecha definitiva, y el plan debe ser ratificado en junta de accionistas, todo apunta a que el estreno se producirá previsiblemente el próximo mes de junio. VGM Advisory Partners, que ha trabajado con las otras dos Socimis de Bankinter, será el asesor registrado.

El germen de Bankinter Logística Socimi se encuentra en mayo de 2021, cuando el área de banca de inversión de la entidad financiera cerró la compra de la plataforma logística de Montepino a CBRE Global Investors (ahora CBRE Investment Management). Valfondo, que constituyó con CBRE GI esta plataforma en el año 2017, decidió reinvertir en el nuevo vehículo, manteniendo una participación en el mismo, y quedándose como gestor de la plataforma. Meses después, en marzo de 2022, la platafor-

## TRAYECTORIA

El área de banca de inversión de Bankinter compró en mayo de 2021 a CBRE GI su participación en Montepino. Valfondo se mantuvo como gestor e inversor minoritario. En marzo de 2022 la plataforma se acogió al régimen de Socimi.

## Ha comenzado su expansión internacional con un megaproyecto en Portugal

ma logística se acogió al régimen Socimi por lo que, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, tenía un plazo de dos años para que sus acciones se incorporasen a negociar en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación. La compañía podría adelantar este proceso para cerrarlo antes de verano.

## Crecimiento

Desde la compra de Montepino la apuesta de los nuevos socios por hacer crecer la empresa ha sido clara. En mayo del pasado año Bankinter y Valfondo culminaron una ampliación de capital por un importe de 250 millones con la suscripción de 22 millones de nuevas acciones. Además, la compañía ha extendido su presencia a otros mercados internacionales con su entra-



Recreación del desarrollo que ha empezado a construir Montepino para Leroy Merlin en Lisboa.

da en Portugal. Actualmente la compañía está desarrollando nuevas plataformas logísticas en Illescas (Toledo), Guadalajara, Marchamalo, Alicante, Málaga y Zaragoza.

Asimismo, Montepino está al frente del mayor desarrollo logístico de Portugal, con el alquiler de más de 105.000 metros cuadrados de un único edificio a la cadena francesa Leroy Merlin en Lisboa, obra que empezó el pasado mes de enero. Actualmente la compañía cuenta con 46 activos en cartera, de los cuales 21 son plataformas logísticas operativas, nueve son naves en construcción y 16 son suelo.

## Otras Socimis cotizadas

Además de Bankinter Logística, hay otras Socimis cotizadas también con fuerte pre-

## Se decanta por el Euronext, al que se han integrado 32 Socimi en los últimos cinco años

## Bankinter cuenta con otras dos Socimis cotizadas en el BME Growth: Atom y Ores

sencia en el negocio logístico. Merlin, que cotiza en el Ibex, por ejemplo, cuenta con un peso muy relevante en esta tipología de activos pero también tiene exposición en otros segmentos como oficinas o centros comerciales.

Otra Socimi especializada en naves industriales cotizada

es P3, controlada por el fondo de Singapur GIC, que se estrenó en el BME Growth (antes MAB) en diciembre de 2017.

Por otro lado, Bankinter cuenta ya con dos Socimis cotizadas, ambas lo hacen en el BME Growth. Atom, promovida por la entidad y GMA junto a cerca de 800 inversores, está especializada en hoteles y cuenta con cerca de 800 millones de euros en activos. Esta compañía se estrenó en el BME Growth en noviembre de 2018.

Ores, promovida junto con Sonae Sierra, está centrada por su parte en centros y parques comerciales y sumaba a cierre del pasado año 364 millones en activos.

La Llave / Página 2

## Euronext eclipsa a BME y atrae a las Socimis

Nacida de la fusión de las bolsas de París, Ámsterdam y Bruselas en 2020, Euronext se ha convertido en un mercado pujante que atrae cada vez a más empresas españolas y, en concreto, a las Socimis. Sólo en los últimos cinco años, 32 Socimis se han decantado por el Euronext Access frente al BME Growth, mercado gestionado por BME y sujeto a la supervisión de la CNMV, que ha visto como su competidor se hacía fuerte. De acuerdo con los datos del más reciente informe de Armanext, en la última década un centenar de Socimis han salido a cotizar en el BME Growth, antes Mercado Alternativo Bursátil (MAB), y veinte han abandonado este mercado. Euronext Access se convirtió en una alternativa para las Socimis españolas a partir de 2018 y, desde entonces, se ha sumado a este mercado 32 sociedades y dos se han dado de baja. Pero ha sido sobre todo tras la pandemia, cuando el Euronext Access ha ganado el pulso. De 2020 a 2022, 25 Socimis se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth. Los activos incorporados a cotizar a Euronext en ese periodo ascienden a 3.235 millones, un 76% más respecto a los activos de las 16 Socimis incorporadas a BME Growth en ese mismo periodo. Solo en 2022 se incorporaron a ese índice cinco empresas con 630 millones en activos, y se dieron de baja dos, mientras que en Euronext Access se incorporaron cinco Socimis con 893 millones en activos.

## Premios Fondos

2023

Expansión

allfunds

El diario EXPANSIÓN y ALLFUNDS le invitan a participar en la Gran Noche de los Fondos de Inversión 2023 donde se destacarán las instituciones de inversión colectiva más rentables y mejor gestionadas de sector. En el transcurso de la cena se hará también entrega del Premio Salmón al mejor valor bursátil de 2022.

Para solicitar reserva de plaza, regístrese antes del 4 de mayo, por riguroso orden de inscripción, en el siguiente QR:



Precio individual: 300 euros  
Mesa (máx. 10 personas): 3.500 euros

Contacto:  
reservafondos@expansion.com  
Vanessa Núñez: 681 125 638

Más información en: <https://premiosfondos.expansion.com>



**E** INMOBILIARIO

## La Socimi logística de Bankinter saldrá a cotizar al Euronext París

REBECA ARROYO

27 MAR. 2023 - 00:09



Recreación del desarrollo que ha empezado a construir Montepino para Leroy Merlin en Lisboa. EXPANSION

➔ [La avalancha de proyectos logísticos limita las rentas por alquiler en España](#)

➔ [Parón en la inversión logística tras dos años de récord](#)

La compañía, que opera con el nombre comercial de Montepino, se estrenará en Bolsa previsiblemente en junio con un valor bruto de activos superior a los 1.200 millones.

La **Socimi logística de Bankinter** ya ha elegido **mercado para salir a cotizar**. La compañía, gestionada por **Valfondo Investment Management** con el nombre comercial de **Montepino**, se prepara para su **estreno en el Euronext Access París a finales del primer semestre de este año**, según explican fuentes del mercado a EXPANSIÓN.

La compañía cerró el pasado año con un **valor bruto de activos de 1.209 millones de euros**. Una cifra que le convertirá en **la mayor Socimi cotizada centrada únicamente en logística**. Desde el cierre del pasado año el grupo ha avanzado con sus proyectos en desarrollo, lo que se tendrán en cuenta a la hora de calcular el valor de su cartera con vista a su cotización.

Aunque todavía no hay fecha definitiva, y **el plan debe ser ratificado en junta de accionistas**, todo apunta a que el estreno se producirá previsiblemente el próximo mes de

**junio. VGM Advisory Partners**, que ha trabajado con las otras dos Socimis de Bankinter, será el asesor registrado.

El germen de Bankinter Logística Socimi se encuentra en **mayo de 2021**, cuando el área de banca de inversión de la entidad financiera **cerró la compra de la plataforma logística de Montepino a CBRE Global Investors** (ahora **CBRE Investment Management**). **Valfondo**, que constituyó con CBRE GI esta plataforma en el año 2017, decidió reinvertir en el nuevo vehículo, manteniendo una participación en el mismo, y quedándose como gestor de la plataforma. Meses después, en marzo de 2022, la plataforma logística se acogió al régimen Socimi por lo que, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, tenía un **plazo de dos años para que sus acciones se incorporasen a negociar en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación**. La compañía podría adelantar este proceso para cerrarlo antes de verano.

## Crecimiento

Desde la compra de Montepino la apuesta de los nuevos socios por hacer crecer la empresa ha sido clara. En mayo del pasado año Bankinter y Valfondo culminaron una **ampliación de capital por un importe de 250 millones con la suscripción de 22 millones de nuevas acciones**.

Además, la compañía ha extendido su presencia a otros mercados internacionales con su **entrada en Portugal**. Actualmente la compañía **está desarrollando nuevas plataformas logísticas en Illescas (Toledo), Guadalajara, Marchamalo, Alicante, Málaga y Zaragoza**.

Asimismo, **Montepino está al frente del mayor desarrollo logístico de Portugal**, con el alquiler de más de 105.000 metros cuadrados de un único edificio a la cadena francesa **Leroy Merlin en Lisboa**, obra que empezó el pasado mes de enero. Actualmente la compañía cuenta con **46 activos en cartera, de los cuales 21 son plataformas logísticas operativas**, nueve son naves en construcción y 16 son suelo.

## Otras Socimis cotizadas

Además de Bankinter Logística, hay otras Socimis cotizadas también con fuerte presencia en el negocio logístico. **Merlin**, que cotiza en el **Ibex**, por ejemplo, cuenta con un peso muy relevante en esta tipología de activos pero también tiene exposición en otros segmentos como oficinas o centros comerciales.

Otra Socimi especializada en naves industriales cotizada es **P3**, controlada por el fondo de Singapur GIC, que se estrenó en el **BME Growth** (antes MAB) en diciembre de 2017.

Por otro lado, Bankinter cuenta ya con dos Socimis cotizadas, ambas lo hacen en el **BME Growth**. **Atom**, promovida por la entidad y **GMA** junto a cerca de 800  
cuenta con

cerca de 800 millones de euros en activos. Esta compañía se estrenó en el BME Growth en noviembre de 2018.

**Ores**, promovida junto con **Sonae Sierra**, está centrada por su parte en centros y parques comerciales y sumaba a cierre del pasado año 364 millones en activos.

### **EURONEXT ECLIPSA A BME Y ATRAE A LAS SOCIMIS**

Nacida de la fusión de las bolsas de París, Ámsterdam y Bruselas en 2020, Euronext se ha convertido en un mercado pujante que atrae cada vez a más empresas españolas y, en concreto, a las Socimis. Sólo en los últimos cinco años, 32 Socimis se han decantado por el Euronext Access frente al BME Growth, mercado gestionado por BME y sujeto a la supervisión de la CNMV, que ha visto como su competidor se hacía fuerte. De acuerdo con los datos del más reciente informe de Armanext, en la última década un centenar de Socimis han salido a cotizar en el BME Growth, antes Mercado Alternativo Bursátil (MAB), y veinte han abandonado este mercado. Euronext Access se convirtió en una alternativa para las Socimis españolas a partir de 2018 y, desde entonces, se ha sumado a este mercado 32 sociedades y dos se han dado de baja. Pero ha sido sobre todo tras la pandemia, cuando el Euronext Access ha ganado el pulso. De 2020 a 2022, 25 Socimis se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth. Los activos incorporados a cotizar a Euronext en ese periodo ascienden a 3.235 millones, un 76% más respecto a los activos de las 16 Socimis incorporadas a BME Growth en ese mismo periodo. Solo en 2022 se incorporaron a ese índice cinco empresas con 630 millones en activos, y se dieron de baja dos, mientras que en Euronext Access se incorporaron cinco Socimis con 893 millones en activos.

Inmobiliario

[Así está el precio de la vivienda en las periferias de Madrid y Barcelona](#)

[¿Por qué la vivienda nueva seguirá subiendo a pesar del frenazo inmobiliario?](#)

Comentar



## Al menos 35 nuevas socimis saldrán a Bolsa en 2023 y 2024

### Surgen mercados alternativos como Portfolio y Securitize para la cotización de estas inmobiliarias

A. S.  
MADRID

El goteo de socimis que salen a Bolsa no cesa. Para este año y el que viene se esperan que toquen la campana al menos 35 socimis, según los cálculos de la firma Armanext. Su presidente, Antonio Fernández, avanzó ayer que ese número es el de este tipo de sociedades constituidas entre 2021 y 2022, por lo que tendrán que cotizar en dos años, tal como obliga la norma de este tipo de sociedades. Pero este experto indicó que esa cifra no incluye las nuevas socimis que puedan crearse próximamente y que puedan debutar en el parqué en los próximos meses.

El pasado año se incorporaron a un mercado cotizado 10 socimis (sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario) españolas, cinco en BME Growth y otras cinco en el parisino Euronext Access. Esta decena de inmobiliarias sumaban 1.523 millones de euros en propiedades en el momento de su debut bursátil. El 91,6% de esa inversión está en manos de accionistas extranjeros.

Fernández aseguró que tanto BME Growth como Euronext Access se enfrentan "a la competencia" de nuevos mercados como el de Portfolio Stock Exchange y Securitize. El primero de ellos está creado por Santiago Navarro y tiene ventajas de ahorro de costes al simplificar algunos trámites como la exención de banco agente y depositaria. En el caso de Securitize, impulsado por Carlos Domingo y Jaime Finn, también pueden atraer inmobiliarias, especialmente *proptech* que apuesten por la tecnología *blockchain*.

Actualmente, hay 110 socimis cotizadas entre BME Growth (80 empresas) y Euronext Access (otras 30), sin contar las grandes del Ibex 35 como Merlin Properties e Inmobiliaria Colonial y las del mercado continuo Árima Real Estate y Lar España.

Aunque a BME Growth y Euronext se han incorporado 132 de estas compañías



Edificio de viviendas y área de las Cuatro Torres de Madrid. PABLO MONGE

(con 25.444 millones en activos en el momento del debut), 22 han abandonado el mercado, por ejemplo, por incumplir algún requisito o ser adquirida o fusionada con otra compañía.

Fernández también advirtió de que los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del impuesto de patrimonio para no residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, por la modificación de final año realizada por el Gobierno, así como de otros cambios en relación con las posibles modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Además, aseguró que es probable que cuando se acerquen las elecciones generales, previstas inicialmente en diciembre, pueda haber cierta parálisis en la constitución de las socimis y en la inversión a la espera de los resultados.

Esta firma, que ejerce la figura de asesor registrado para este tipo de compañías, ha detectado que el pasado año ganó relevancia la vivienda en alquiler (36% del valor de los activos de las nuevas incorporadas a BME Growth y 79% en Euronext Access).

**En 2022 debutaron en el parqué 10 de estas sociedades con 1.500 millones en activos**

## Al menos 35 nuevas socimis saldrán a Bolsa en 2023 y 2024

Alfonso Simón Ruiz • original



Pablo Monge Fernandez

El goteo de [socimis](#) que salen a Bolsa no cesa. Para este año y el que viene se esperan que toquen la campana al menos 35 socimis, según los cálculos de la firma Armanext. Su presidente, **Antonio Fernández**, avanzó este jueves que ese número es el de este tipo de sociedades constituidas entre 2021 y 2022, por lo que tendrán que cotizar en dos años, tal como obliga la norma de este tipo de sociedades. Pero este experto indicó que esa cifra no incluye las nuevas socimis que puedan crearse próximamente y que puedan debutar en el parqué en los próximos meses.

El pasado año se incorporaron a un mercado cotizado 10 socimis (sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario) españolas, **cinco en BME Growth y otras cinco en el parisino Euronext Access**. Esta decena de inmobiliarias sumaban **1.523 millones de euros en propiedades** en el momento de su debut bursátil. El 91,6% de esa inversión está en manos de accionistas extranjeros.

Fernández aseguró que tanto BME Growth como Euronext Access se enfrentan “a la competencia” de nuevos mercados como el de **Portfolio Stock Exchange** y **Securitize**. El primero de [ellos está creado por Santiago Navarro](#) y tiene ventajas de ahorro de costes al simplificar algunos trámites como la exención de banco agente y depositaria. En el caso de Securitize, impulsado por Carlos Domingo y

Jaime Finn, también pueden atraer inmobiliarias, especialmente *proptech* que apuesten por la tecnología *blockchain*.

Actualmente, hay **110 socimis cotizadas** entre BME Growth (80 empresas) y Euronext Access (otras 30), sin contar las grandes del Ibex 35 como Merlin Properties e Inmobiliaria Colonial y las del mercado continuo Árima Real Estate y Lar España.

Aunque a BME Growth y Euronext se han incorporado 132 de estas compañías (con 25.444 millones en activos en el momento de su debut), de las que 22 han salido del mercado por, por ejemplo, incumplir algún requisito o ser adquirida o fusionada con otra compañía.

Este tipo de empresas tienen como actividad el alquiler de inmuebles de naturaleza urbana, como hoteles, oficinas, naves, locales o viviendas. Disfrutan como ventaja fiscal de tributar al 0% en el impuesto de sociedades a cambio de obligaciones como repartir el 80% del beneficio en dividendos (que sí tributan) y cotizar en una Bolsa europea.

Fernández advirtió de que los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para No Residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, por la modificación de final año realizado por el Gobierno, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos. Además, aseguró que es probable que cuando se acerquen las elecciones generales, previstas inicialmente en diciembre, pueda haber cierta parálisis en la constitución de las socimis y en la inversión a la espera de los resultados.

Esta firma, que ejerce la figura de asesor registrado para este tipo de compañías, ha detectado que el pasado año ganó relevancia la vivienda en alquiler (36% del valor de los activos de las nuevas incorporadas a BME Growth y 79% en Euronext Access) frente a otros como oficinas, *retail*, centros comerciales u hoteles. Entre esta apuesta residencial se encuentran las dos socimis que Axa [llevó a Euronext a final del pasado año, con un valor cercano a los 290 millones](#).

Igualmente, desde Armanext se considera que las próximas socimis que llegarán al mercado serán de un perfil más familiar.

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10%

original

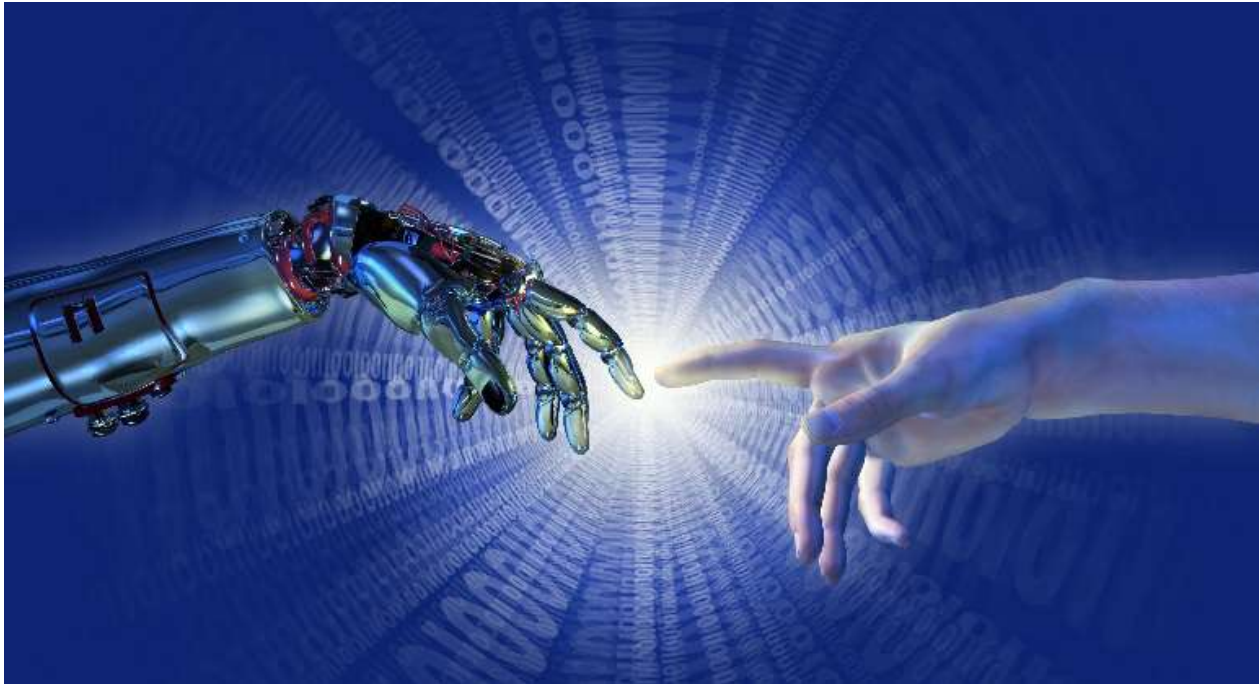


Campo de agricultura. Foto: EP

Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está recibiendo **inversiones de grandes capitales** que ven en el sector una inversión segura y con alta rentabilidad, por encima del 10%, factores que han despertado también el interés de las **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria** (Socimis).

Los fondos de inversión compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los rendimientos, con **cultivos intensivos y altamente mecanizados**.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años se ha dado sobre todo mediante **operaciones de fusión y adquisición de empresas** del sector agroalimentario.



En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha **multiplicado por 20**, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los **140.000 millones de dólares** (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

## Una rentabilidad por encima del 10%

"La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los **inversores institucionales** (fondos de inversión) entren en el campo", ha explicado a *EFE* el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un **valor seguro** para obtener rentabilidades "por encima del 10 %" y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo "estable" y "simple", necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como "un sector refugio" que se ha mostrado **resistente a los ciclos económicos** y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

## Algunas grandes operaciones

Si bien se han dado transacciones de terrenos, **la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada** y el 93,8 % de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2 % restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.

Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de "sale & leaseback" (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.



Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la **empresa de frutas y hortalizas** Agroponiente, la inversionista Atitlan se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

## Las Socimis esperan su turno

El sector ha despertado también el interés de las socimis, creadas hace 10 años para **atraer capital extranjero y ahorro de particulares** hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a **repartir el 80% de sus beneficios** en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al **Ministerio de Hacienda** que exponía la conveniencia de reformar la ley de las socimis para que puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.

Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, Regino Coca, se ha mostrado **a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario** pero ha expresado a EFE que habría "asegurar desde un punto de vista legislativo" que "favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos", en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.

# El Gobierno aboca a los extranjeros ricos a sacar a bolsa sus inmuebles para evitar patrimonio

Ruth Ugalde • [original](#)

Por

[Ruth Ugalde](#)

24/02/2023 - 05:00

EC EXCLUSIVO Artículo solo para suscriptores

El pasado 28 de diciembre, día de los Inocentes, el Gobierno hizo un quiebro a **grandes fortunas extranjeras que compran fincas, villas o varios pisos** en nuestro país y, en vez de ponerlos a su nombre, constituyen sociedades para evitar pagar el impuesto de patrimonio. La norma elegida para hacerles pasar por la ventanilla de Hacienda es la misma que ha dado luz verde al impuesto temporal a la banca y a las energéticas, la [Ley 38/2022](#).

En su disposición final tercera, introduce una modificación del [impuesto sobre patrimonio](#) que obliga a hacer frente a este tributo a **"cualquier otra persona física por los bienes y derechos de que sea titular cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español"**.

[Las grandes fortunas activan sus planes contra el nuevo impuesto del Gobierno](#)

Óscar Giménez

Con este redactado, el Ejecutivo busca **combatir la elusión fiscal generalizada** entre grandes patrimonios foráneos, consistente en constituir sociedades (SPV o *special purpose vehicles*) y ponerlas como propietarias de los inmuebles que adquieren en nuestro país. Es lo que los expertos llaman **"interposición societaria"** por parte de no residentes".

El tratar de combatirla tiene **connotaciones tanto fiscales como de transparencia**, ya que el Gobierno solo eximirá de tributar por [patrimonio a las sociedades](#) que salgan a cotizar, ejercicio que les exigirá tener que desvelar quién está detrás de cada una de estas entidades.

**El presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, y la ministra de Hacienda, María Jesús Montero.**

"Se considerarán situados en territorio español los valores representativos de la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, no negociados en mercados organizados, cuyo **activo esté constituido en al menos el 50%**, de forma directa o indirecta, por bienes **inmuebles** situados en territorio español", dice la norma.

Con este redactado, en el que se hace referencia directa a los **valores negociados** en

mercados organizados, el Gobierno emplaza a todos los fondos y grandes patrimonios extranjeros **tenedores de inmuebles** en España a sacarlos a cotizar, si no quieren tributar por ellos. Y basta darse un paseo por el madrileño **barrio de Salamanca**, por las localidades más lujosas de la **Costa del Sol** o por varios municipios de **Baleares**, y pedir las notas al registro de los titulares de esos inmuebles, para empezar a imaginarse el alcance de esta norma, tanto desde un punto de vista recaudatorio como por el número de nuevas socimis que pueden surgir.

## Madrid llevará al Tribunal Constitucional el impuesto a las grandes fortunas

EFE

"Una vía natural de cumplir con la norma y evitar tributar por patrimonio es **transformar todas estas SPV en socimis y sacarlas a bolsa**", explica Antonio Fernández, presidente de **Armanext**, firma de asesoramiento independiente especializada en socimis.

El alcance de este cambio legal todavía está siendo **analizado por los grandes bufetes** de abogados del país, ya que tal y como está redactada la norma, estas sociedades deberán tributar por la totalidad de su patrimonio, desde cuentas bancarias hasta participaciones en sociedades españolas, aunque solo el 50% sean inmuebles en España, y se deberá tributar por el valor de mercado de dichos activos, no por el neto contable.

**Gran parte del barrio de Salamanca es propiedad de fortunas extranjeras.**

También está la duda de **qué pasa con comunidades como Madrid**, donde patrimonio está exento. *A priori*, y a la espera de las batallas legales que se esperan, los expertos sostienen que se debe equiparar con el impuesto a las **grandes fortunas**, que tras esta disposición final tercera también afectaría a los grandes patrimonios extranjeros con estas SPV.

Otro interrogante es qué papel juegan los **convenios de doble imposición** que España tiene firmados con otros países. Un reciente informe de PwC señala que muchos de estos convenios, por ejemplo, los firmados con Alemania, Francia, Luxemburgo o Reino Unido, "presentan disposiciones especiales que **permiten a España** gravar el patrimonio constituido por acciones o **participaciones en entidades** cuyo activo está compuesto principalmente por bienes inmuebles en España".

El pasado 28 de diciembre, día de los Inocentes, el Gobierno hizo un quiebro a **grandes fortunas extranjeras que compran fincas, villas o varios pisos** en nuestro país y, en vez de ponerlos a su nombre, constituyen sociedades para evitar pagar el impuesto de patrimonio. La norma elegida para hacerles pasar por la ventanilla de Hacienda es la misma que ha dado luz verde al impuesto temporal a la banca y a las energéticas, la **Ley 38/2022**.

# Las nuevas socimis 'se vuelcan' con la vivienda: supone casi un 60% de sus activos

original

La vivienda representó el 58,5% del valor de las carteras de las 10 socimis que se convirtieron en cotizadas durante 2022, frente al 33,5% de 2021

La vivienda en alquiler sigue siendo un foco de interés para las socimis. Durante los últimos años, el residencial ha ido ganando terreno en las carteras de los vehículos de inversión inmobiliaria cotizados hasta el punto de llegar a representar más de la mitad de sus portfolios por valor de mercado.

Según un estudio de Armanext, una compañía especializada en asesorar a estas sociedades en su proceso de salir a bolsa, **en 2022 se convirtieron en cotizadas 10 socimis** (cinco de ellas en el mercado parisino Euronext Access y las otras cinco, en BME Growth -antiguo MAB) **y casi el 60% del valor de mercado de sus activos se correspondía con activos residenciales (58,5%)**, frente al 13,7% que representaron las oficinas o al 12,7% en el caso de los locales. La apuesta por el residencial es superior en el caso de los vehículos de inversión que se han estrenado en el mercado Euronext (79%) que en el caso de los que han empezado a cotizar en BME Growth.

La apuesta de estas sociedades por el mercado de la vivienda se está acelerando con el paso del tiempo. Como prueba, basta recordar que, hasta 2021, todas las socimis cotizadas tenían 6.808 millones de euros en viviendas de alquiler, lo que representaba un 28,5% del valor de mercado total de sus carteras. Y de las **sociedades que se estrenaron en el mercado de valores en 2021** (17 en total, 12 en Euronext Access y el resto, BME Growth), el residencial de alquiler representó **el 33,5% del valor de los activos**, 25 puntos por debajo del nivel de 2022.

Si tenemos en cuenta que las 10 'nuevas' socimis que se incorporaron al mercado en 2022 tenían activos valorados en 1.523 millones de euros en el momento de su debut, **la vivienda representó en 891 millones de euros**.

Este impulso de la vivienda, según explica **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, se debe a factores como la necesidad de desarrollar y profesionalizar el mercado del arrendamiento en España, ante la creciente demanda y una oferta insuficiente, así como a las **bonificaciones fiscales que contempla el régimen de las socimis** en tributos como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD), siempre que estos vehículos compren inmuebles residenciales. Un incentivo interesante si tenemos en cuenta que en algunas comunidades autónomas el ITP, que se aplican sobre el precio escriturado, alcanza el 10%.

Otra lectura que deja entrever el estudio es el **perfil internacional de los inversores**. Durante el año pasado, el 91,6% de la inversión llegó de accionistas no residentes,

frente al 8% que representaron los grupos familiares y al 0,4% de otros accionistas. Y también destaca la **apuesta de las socimis por Madrid**, donde se encuentran tres cuartas partes los activos por valor de mercado. Barcelona, en cambio, solo representa un 1% de la diversificación geográfica de las socimis, mientras que el otro 22,5% está repartido por el resto de España. Otra característica es que empezaron a cotizar con carteras de entre 2 y 5 activos, y con un endeudamiento cercano al 20%.

Desde 2013, cuando el régimen empezó a despegar, se han incorporado al mercado 132 socimis, de las que 22 han dejado de cotizar (por tanto, hay 110 activas), con 25.444 millones de euros de valor de mercado de sus activos.

## En 2023 llegarán más socimis a la bolsa y más mercados

El presidente de Armanext asegura que la compañía **ya está trabajando con 10 socimis que planean estrenarse en el mercado Euronext** a lo largo de los próximos meses: cinco están controladas por fondos y las otras cinco están en manos de grupos familiares.

Además, Fernández asegura que hay un total de 35 vehículos que se han dado de alta recientemente en el régimen de socimis y, teniendo en cuenta de que la normativa les da un plazo de dos años como máximo para convertirse en cotizadas para mantener los incentivos fiscales, tendrán que vestirse de largo o este año o el que viene. En 2023 es probable que se mejore el balance del año pasado que, con 10 debuts, ha sido el resultado más bajo desde 2015.

Por otro lado, Antonio Fernández sostiene que, una década después de que el régimen de estos vehículos de inversión empezara a rodar, "llega la competencia a los sistemas de negociación, una competencia que es sanísima".

Además de BME Growth y Euronext, las socimis tendrán otros dos 'mercados' en los que cotizar. Uno de ellos es '**Portfolio Stock Exchange**'. Esta alternativa de capital privado español cuenta ya con la autorización de la CNMV y tiene entre sus 'partners' tanto a los principales despachos de abogados (Uría Menéndez, Garruigues, Hogan Lovells, Ashurst, Pérez-Llorca o Clifford Chance) como a consultoras (KPMG y PwC) y empresas especializadas en servicios a emisores como la propia Armanext.

Y próximamente llegará '**Securitize**', un sistema multilateral de negociación americano y que estará basado en el 'blockchain', lo que, según Fernández, "aportará seguridad, trazabilidad e instantaneidad". "No hay banco agente ni depositaría, por lo que va a ser una maravilla para los inversores institucionales", concluye el presidente de Armanext.

## El último bofetón fiscal que podría reducir la inversión extranjera en inmuebles en España

La ley que incluye los impuestos a la banca, las energéticas y las grandes fortunas esconde un cambio en el Impuesto de Patrimonio que afecta a los no residentes



Comentarios: 0



Freepik

Autor: [@Ana P. Alarcos](#)

1 Marzo 2023, 6:00

La Ley que introdujo los nuevos impuestos a bancos, energéticas y grandes fortunas, en vigor desde hace dos meses, vino con un **cambio inesperado en el Impuesto sobre el Patrimonio** que afecta de lleno a los extranjeros no residentes que tengan inmuebles en España.

Una modificación que, según los expertos consultados por idealista/news, tiene un alcance muy amplio, **podría ahuyentar nuevas inversiones foráneas en el**

**sector inmobiliario** y provocar situaciones discriminatorias entre no residentes y residentes. E incluso genera dudas de interpretación.

A pesar de la importancia del cambio, este vino recogido como disposición en la [Ley 38/2022, de 27 de diciembre](#), que contempla la puesta en marcha de los gravámenes temporales a los sectores energético y financiero, así como el Impuesto de Solidaridad, [más conocido como el tributo a las grandes fortunas](#). Y ha pasado desapercibido.

La normativa, publicada en el BOE el 27 de diciembre de 2022 y en vigor desde el día 28 de diciembre, incluye en la **Disposición final tercera** la modificación del “apartado uno del artículo 5 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio”, y que incluye como sujeto pasivo de este tributo a los no residentes que tengan inmuebles en España tanto de forma directa como indirecta. Un cambio que, por extensión, también afecta al impuesto a las grandes fortunas y que, en la práctica, **supondrá el desembolso del tributo para los patrimonios de más de 3 millones de euros, que deberán pagar hasta el 3,5%.**

Tal y como reza el punto b de la disposición, “Por obligación real, cualquier otra persona física por los bienes y derechos de que sea titular cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español. A tales efectos, se considerarán situados en territorio español los valores representativos de la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, no negociados en mercados organizados, cuyo activo esté constituido en al menos el 50%, de forma directa o indirecta, por bienes inmuebles situados en territorio español. Para realizar el cómputo del activo, los valores netos contables de todos los bienes contabilizados se sustituirán por sus respectivos valores de mercado determinados a la fecha de devengo del impuesto. En el caso de bienes inmuebles, los valores netos contables se sustituirán por los valores que deban operar como base imponible del impuesto en cada caso”.

Así, todos los no residentes que tengan inmuebles en España, ya sea de forma directa o indirecta (a través de una sociedad o cualquier tipo de entidad, residente o no), y al menos la mitad de los activos de dicha persona jurídica sean

inmuebles y estén situados en el mercado doméstico, deberán pagar el Impuesto sobre el Patrimonio (cuyo calendario coincide con el del IRPF). Y, por extensión, también estarán sujetos al impuesto sobre las grandes fortunas.

Repasamos qué implicaciones tiene, cómo afectará al sector y qué dudas está generando entre contribuyentes, asesores, economistas y despachos de abogados:

1. [Un cambio con muchos efectos](#)
2. [Un lastre para las nuevas inversiones inmobiliarias](#)
3. [Las excepciones y dudas de interpretación](#)
  - 3.1. [Convenios de doble imposición](#)
  - 3.2. [Sociedades que cotizan](#)
  - 3.3. [La aplicación por parte de las CCAA](#)
4. [Bajo la lupa de Hacienda](#)

## Un cambio con muchos efectos

Según los expertos consultados por idealista/news, **el origen del cambio fiscal responde al objetivo de Hacienda de equiparar la tributación de los no residentes que posean inmuebles de forma directa e indirecta** en España, ya que hasta ahora los extranjeros que tenían inmuebles de forma directa sí que estaban sometidos a Patrimonio, mientras que, si la propiedad era indirecta, a través de una sociedad, no tenían que pagar el tributo. Sin embargo, tal y como está redactada la modificación, sus implicaciones van más allá de tal fin.

**Antonio Sánchez Recio, socio de PwC Tax & Legal**, quien recuerda que “la Dirección General de Tributos llevaba tiempo pensando cómo aplicar el Impuesto de Patrimonio a quienes creaban una sociedad y escapaban de tener que tributar por Patrimonio. Con cierto sentido, se ha querido atacar esto, pero **el legislador se ha pasado de frenada y la redacción contempla más supuestos del que se quería solventar**. Tiene más alcance del que creemos que quería el legislador”.

Por ejemplo, la modificación habla de inmuebles en general, sin diferenciar entre viviendas y otros activos afectos a una actividad económica (locales comerciales,



naves logísticas, centros comerciales, terrenos...) y tampoco distingue entre tenedor de inmuebles en España e inversores (es decir, entre quienes tienen una propiedad para su uso y disfrute y quienes buscan una rentabilidad económica a través de una inversión).

Así, insiste Sánchez Recio, "el inversor que compra participaciones o acciones en un fondo de inversión cuya cartera esté compuesta principalmente por inmuebles ubicados en España también está dentro del hecho imponible". Por ejemplo, sería el caso de un particular alemán que tiene participaciones en una entidad alemana cuyo principal activo son inmuebles ubicados en Mallorca.

Desde la **Asociación Española de Asesores Fiscales (AEDAF)** también consideran que la modificación "podría tener como finalidad loable de otorgar un tratamiento tributario equitativo para los inmuebles radicados en España titulados por no residentes a través de sociedades (que antes no tributaban)", pero alertan de la falta de precisión del legislador a la hora de redactar el cambio, ante la urgencia con la que se tramitó la normativa para que el impuesto a bancos, energéticas y grandes fortunas entraran en vigor en 2022, y en la que no se aceptaron enmiendas presentadas por otros partidos políticos.

"Con la modificación se pretende corregir dicha ausencia de gravamen. Sin embargo, la regla se aplica con independencia del porcentaje de participación del contribuyente no residente en la entidad no residente, tenga o no el control sobre la misma (por ejemplo, fondos de inversión que invierten la mayor parte de su valor en activos inmobiliarios en nuestro país), lo que sin duda debería ser objeto de corrección por parte del legislador. Asimismo, la norma de sujeción determina que, cumplida la norma, **el valor atribuible a bienes radicados en España es el 100% del valor de la inversión**", aclaran **Alfredo Garcia Prats**, miembro del Grupo de Expertos en Derechos y Garantías de los Contribuyentes de AEDAF; y **Leonardo Neri**, miembro del Grupo de Expertos en IRPF de AEDAF.

**"Es el BOE más fuerte que ha habido en los últimos años**, porque lo que está diciendo es que los no residentes deben pagar el Impuesto de Patrimonio (y/o el de grandes fortunas, por ende) por el 100% de la inversión siempre que al menos la mitad esté en España y aunque el resto esté en otros países. Y eso aparece en una disposición final de una ley que establece otros impuestos",

subraya **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, una compañía especializada en ayudar a socimis y pymes a cotizar en los mercados de valores.

Además, los expertos de la Asociación Española de Asesores Fiscales ponen sobre la mesa que la nueva regulación vigente **“puede resultar que finalmente sea discriminatoria**, toda vez que podría darse el caso que la tributación del socio no residente fuera muy superior a la del socio residente que también participa en la misma sociedad, simplemente por la norma de valoración de las participaciones que ha sido recogida en dicha modificación”.

Por su parte, **Alicia de Carlos, socia del despacho de abogados Cuatrecasas**, recuerda que, a pesar de que entró en vigor hace dos meses, "esta norma ha pasado desapercibida y evidentemente tiene mucha trascendencia, dado que muchas operaciones de compra de inmuebles por parte de no residentes se instrumentó a través de una sociedad".

Además, la socia de Cuatrecasas recuerda que **"hay mucha preocupación** dado que el cambio fiscal se aprobó a finales de año y tiene incidencia tanto en la declaración de Patrimonio como en el Impuesto sobre Grandes Fortunas del ejercicio 2022". Y, sobre todo, porque "la norma aprobada posiblemente se había pensado para situaciones de abuso de derecho (en lugar de adquirir un activo de uso personal directamente lo hago a través de una sociedad para evitar la tributación), pero la redacción, al no contemplar ninguna excepción, tiene una aplicación muy generalizada e incide en múltiples situaciones".

Desde el **despacho de abogados Pérez-Llorca** también critican el alcance del cambio, y alertan en un [artículo de opinión publicado en FundsPeople](#) de que "con la norma actualmente vigente puede darse el caso de que personas físicas no residentes que han invertido en fondos de inversión o cualquier otro tipo de vehículo del que no tengan el control que, voluntariamente o incluso inesperadamente, tienen invertida la mayor parte de su valor en activos inmobiliarios en nuestro país pasen a estar gravados por Patrimonio (y/o el impuesto sobre grandes fortunas). Y de la misma forma, también podrían quedar gravados los no residentes que invirtieran a través de 'family offices' en vehículos o entidades cotizadas, pero que si lo hicieran de manera directa no quedarían sujetas al impuesto. En nuestra opinión, **resulta desproporcionado**

**que la norma equipare el caso de un inversor extranjero, que solo espera rentabilidad y no encontrarse problemas burocráticos y fiscales, al caso de otra persona que, disfrutando de los inmuebles subyacentes, verdaderamente 'interponga' una persona jurídica y 'evada' impuestos".**

## Un lastre para las nuevas inversiones inmobiliarias

Los expertos aseguran que el cambio puede tener un impacto directo en las futuras inversiones inmobiliarias en España.



Freepik

Desde la AEDAF reconocen que **“la modificación normativa está replanteando inversiones extranjeras en España”**, y afirman que en sus despachos ya han atendido **“diversas consultas derivadas de la preocupación que ha generado la aprobación de la mencionada norma** y los departamentos de Fiscalidad Internacional está asesorándoles para adecuar la particular situación patrimonial de cada uno de ellos a las diversas consecuencias jurídico-tributarias que pueden derivarse de la variedad de normas internacionales y autonómicas aplicable”.

Mientras, el socio del área Tax & Legal de la consultora PwC sostiene que **“más que la alarma de que los no residentes puedan desinvertir lo que tienen, lo que nos preocupa es que el cambio fiscal es un punto desincentivador para**

**invertir aquí. Es un freno para el inversor extranjero.** En una 'due dilligence', por ejemplo, tenemos que advertir ahora que el inversor último tiene que pagar Patrimonio, porque afecta directamente al inversor persona física. Y esto, sin duda, ahuyenta la inversión no solo por el impuesto en sí, sino por sacarlo rápido, de la noche a la mañana, y por la espalda".

En esa misma línea, **Gregorio Izquierdo, director general del Instituto de Estudios Económicos (IEE)**, alerta de que el cambio fiscal **puede desencadenar un "efecto distorsionante y una contracción de los flujos de inversión.** De lo que nos se da cuenta el legislador es que la inversión internacional es más sensible a los cambios fiscales que la nacional, porque no tiene apego ni vínculo con el país, lo que provoca una **pérdida de interés relativo del inmobiliario español.** Se está penalizando la inversión extranjera y esto puede suponer que busque otras alternativas en otros mercados". Según el director del 'think tank' de la CEOE, el mayor impacto lo vivirá el mercado inmobiliario del segmento de lujo.

De lo que no tiene dudas el presidente de Armanext es de que se va a producir un **retraso de las nuevas inversiones inmobiliarias** por esta modificación, sumada a "las subidas de los tipos de interés, una elecciones por delante y un escenario bélico que no acaba de ver un fin a corto plazo". Un escenario que provocará que "muchas decisiones de inversión se pospongan o busquen otras alternativas", recalca Antonio Fernández.

Por otro lado, los expertos recuerdan que la alarma que va a generar la reciente modificación de Patrimonio no solo tendrá un impacto en las nuevas inversiones, sino que también **tendrá efectos negativos en términos de recaudación tributaria y provocar que se recaude menos de lo que prevé Hacienda.**

Y también critican la incoherencia de que España, por un lado, haya incentivado la inversión extranjera en los últimos años a través de la conocida como 'Golden Visa', que permite conceder visados a los extranjeros que compren viviendas por valor de al menos 500.000 euros y [que suman casi 5.000 unidades desde 2013](#): y

que, por otro, el Gobierno actual esté endureciendo la tributación. “La inversión internacional se trata con diferentes criterios”, recalcan.

Coincidencia o consecuencia, los datos de [idealista/data](#) muestran que el indicador de **demanda de las viviendas de dos millones de euros en adelante** en enero (que mide la media móvil de los contactos de los demandantes a los anunciantes en el último trimestre) se está reduciendo respecto a los trimestres previos, aunque la tendencia a la baja se lleva registrando desde principios del pasado otoño.

Por todo ello, creen que el legislador deberá corregir o al menos puntualizar el alcance del cambio. Una tesis que defienden tanto la AEDAF como PwC.

“**Tenemos la esperanza de que esto acabe precisándose para matizar el alcance**, se ya sea a través de una instrucción que pueda hacer la Dirección General de Tributos o a través de consultas específicas. Imagino que harán una distinción entre el uso privativo de los inmuebles del que es negocio, pero lo cierto es que se esperaban unas precisiones que de momento no han llegado”, aclara Sánchez Recio.

## Las excepciones y dudas de interpretación

Lo que también recuerdan los expertos es que no todos los no residentes que cumplan los criterios generales se convertirán en sujetos pasivos de Patrimonio. Hay excepciones, como por ejemplo si el país en el que reside el extranjero tiene firmado un convenio de doble imposición con España, si la sociedad en la que tiene sus inmuebles o inversiones cotiza o dónde se encuentren ubicados los inmuebles.

## Convenios de doble imposición

“Para determinar si la entidad tiene un sustrato principalmente inmobiliario, debe tenerse en cuenta el valor de mercado de todos los bienes contabilizados en la entidad a fecha del devengo del Impuesto sobre Patrimonio y, para los bienes inmuebles, el valor de los mismos a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio. No obstante, debe tenerse presente que el gravamen de los contribuyentes no residentes en el IP **se encuentra supeditado a lo que**

**dispongan los Convenios de Doble Imposición (CDI).** Habrá que analizar, por tanto, caso por caso, cómo afecta la aplicación”, detallan desde la AEDAF.

Por ejemplo, hay convenios que no se aplican al Impuesto sobre el Patrimonio, como los firmados con **EEUU, Italia, Portugal o México**, mientras que hay otros que habilitan expresamente a España el gravamen patrimonial de las participaciones en sociedades de sustrato principal inmobiliario, como los que hay vigentes con **Alemania, Francia, Luxemburgo, Panamá, Reino Unido, Bélgica, Israel o Sudáfrica**. A los no residentes de cualquiera de esos países, en principio, les afectarían las nuevas reglas fiscales. Y conviene recordar que, precisamente, son algunas de las nacionalidades que más están invirtiendo en España.

En cambio, **no estarían sujetos los contribuyentes de países como Canadá, Argentina, Austria, Suiza, Suecia, Países Bajos o Bulgaria**, cuyos “convenios sólo permiten a España el gravamen de la tenencia directa de inmuebles” y, por tanto, “se impediría la aplicación de dicha norma como consecuencia de lo dispuesto en el Convenio”.

### **Sociedades que cotizan**

Además del país de procedencia, otra de las excepciones que contempla la normativa es que la sociedad a través de la cual el no residente tenga los inmuebles, ya sea como inversión o para su uso y disfrute, es que la sociedad cotice en un mercado, como dice literalmente la disposición, se aplica a “los valores representativos de la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, **no negociados en mercados organizados**”.

Desde Armanext, empresa especializada en acompañar a empresas en el proceso de salida a bolsa, explican que dentro de ese término se encuentran los mercados oficiales o regulados (como el mercado continuo) y los Sistemas Multilaterales de Negociación (BME Growth, Euronext, Portfolio Stock Exchange...). Por eso, creen que **el cambio fiscal podría impulsar la creación de nuevos vehículos de inversión cotizados** para evitar el pago del impuesto, sobre todo para los patrimonios de al menos 18-20 millones de euros. “Por

nuestra experiencia, es entonces cuando compensa salir a bolsa", asegura Antonio Fernández.

El problema es que cotizar en un mercado tiene un coste, ya que hay que pagar un asesor registrado (como Armanext) y auditar las cuentas cada año, entre otras cosas. "Hay que ver si compensa el ahorro tributario o no", opina el socio de PwC.

## La aplicación por parte de las CCAA

El último caso que permitiría al no residente librarse de tributar por Patrimonio es que, al ser un impuesto cedido a las comunidades autónomas, no se aplicaría en aquellas situaciones en las que la mayoría de los inmuebles estuvieran ubicados en regiones que establecen bonificaciones como la Comunidad de Madrid o Andalucía.

A este respecto, la Asociación Española de Asesores Fiscales añade que "aunque la Ley de cesión de tributos cede únicamente a las Comunidades Autónomas el Impuesto sobre el Patrimonio correspondiente a las personas físicas residentes en dicha Comunidad Autónoma, la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio permite que los contribuyentes no residentes apliquen la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares. **Esta norma debería posibilitar la ordenación del patrimonio inmobiliario de no residentes en nuestro país, aunque puede generar situaciones de conflicto competencial** entre diferentes Comunidades Autónomas que la norma aprobada no aclara".

Sin embargo, hay **dudas sobre si esta exención debe aplicarse sobre dónde se ubique la mayoría de los inmuebles o dónde esté la sede española de la sociedad**. "Creemos que es donde esté la sociedad. Y muchas de ellas de ellas se encuentran afincadas en Madrid, una región que tiene bonificado el Impuesto sobre el Patrimonio, al igual que Andalucía", sostiene el socio de PwC.

Desde Cuatrecasas se suman al dilema y afirman que "la norma sujeta a gravamen son las participaciones en una entidad cuyo principal activos sean, directa o indirectamente, inmuebles situados en España, pero no se ha modificado ninguna de las normas que establecen la posibilidad de poder

aplicar la normativa autonómica. En este sentido, la disposición adicional cuarta de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio reconoce el derecho a aplicar la normativa propia de la Comunidad donde radique el mayor valor de los activos por los que se exija el impuesto. Pero, en los supuestos objeto de análisis, **surge la duda sobre si el criterio para determinar la normativa autonómica aplicable se realizará en función de la ubicación de la entidad titular de los inmuebles o en función de la ubicación de los inmuebles**".

Lo que también alerta la socia Alicia de Carlos es que la modificación tiene una repercusión en el impuesto sobre grandes fortunas y que, por tanto, habrá casos en los que no habrá refugio fiscal. El cambio "tiene relevancia a efectos del impuesto sobre grandes fortunas, dado que en este último hay una remisión a las reglas de Patrimonio. Esto significa que a efectos del IGF esta norma también resultará aplicable y, por tanto, las participaciones en entidades no residentes que cumplan el requisito antes indicado también pueden resultar gravadas por este impuesto. Recordemos que **la normativa del IGF es exclusivamente estatal y que las CCAA no tienen competencia normativa respecto al mismo**".

El despacho Pérez-Llorca tampoco tiene clara la situación y reconoce que "a falta de criterio administrativo expreso, parece lógico pensar que, si el inmueble se encuentra ubicado en una sociedad española, se aplique la normativa de la Comunidad Autónoma donde radique su domicilio social (pues es ahí donde podrán ejercitarse sus derechos). Sin embargo, si el inmueble se encuentra en una sociedad no residente, podría entenderse que se aplica la normativa donde radique la mayor parte del subyacente inmobiliario. Sin perjuicio de lo anterior, la norma desde luego no aclara este extremo y **habrá que esperar a la interpretación de la jurisprudencia y doctrina sobre este particular**".

## Bajo la lupa de Hacienda

Por último, los expertos **tienen dudas sobre cómo Hacienda va a poder aplicar este tributo y cómo va a poder realizar las comprobaciones necesarias**, sobre todo teniendo en cuenta que, cuanto mayor sea el patrimonio y la cartera que maneja una sociedad, más sofisticado es su 'modus operandi'.





Freepik

"Es difícil. Hay sociedades que por ejemplo tienen fondos ancla, pero en algunas situaciones va a ser mucho más complicado", asegura el socio de PwC.

A pesar de ello, desde Cuatrecasas insisten en que "se han publicado recientemente en el BOE las directrices generales del **Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2023** y se hace referencia a las actuaciones de comprobación de sociedades no residentes que sean titulares de inmuebles, especialmente tras la modificación de Patrimonio". Por tanto, afirma, "**es muy probable que haya una campaña de comprobación de la tributación de este tipo de participaciones** a efectos de Patrimonio del ejercicio 2022".

Eso mismo recuerda **José María Mollinedo, secretario general del Sindicato de los Técnicos de Hacienda (Gestha)**, que argumenta que "precisamente las directrices generales del Plan anual de control tributario para 2023 cita la explotación de la información de titulares reales de sociedades opacas residentes en España que sean titulares de activos inmobiliarios residenciales de alto nivel económico, así como la información de la titularidad indirecta de inmuebles por no residentes".

Según Mollinedo, "**la investigación no será sencilla en caso de que sea ocultada esta tributación, pero no imposible**, pues se podrá cruzar la información de los inmuebles de nuestro país con mayor valor catastral y que no

sea titular de una persona física o jurídica residente, para a continuación investigar a cada persona física no residente que puede estar detrás de cada uno de estos grandes inmuebles, y una vez determinada su titularidad real, se verificaría si cumplen los dos requisitos citados para la tributación de esos valores en el Impuesto sobre el Patrimonio".

Y añade que "la comprobación de grandes fortunas y conglomerados empresariales no es el núcleo de las actividades que realiza el 80% del personal de la AEAT, pero sí **hay un número de personas destinadas a la comprobación de las discrepancias de este tipo de patrimonios relevantes**". Mollinedo recuerda que "un proyecto de investigación sobre sociedades opacas permite la identificación automatizada de los usuarios de las viviendas de alto valor (superior al millón de euros) situadas en España cuya titularidad formal corresponde a sociedades extranjeras de las que se desconocen sus dueños reales", e insiste en que "el Foro Global sobre Transparencia e Intercambio de Información con Fines Fiscales de la OCDE continúa avanzando en la mejora de la transparencia y del intercambio de información".

Con respecto a las dudas que puedan surgir sobre la normativa, el secretario general de Gestha recuerda que "**siempre está disponible la posibilidad de realizar una consulta a la Dirección General de Tributos** para que aclare cualquier duda sobre una tributación antes de la finalización de los plazos establecidos para el ejercicio del derecho, para la presentación de la declaración o autoliquidación".



- [Ver comentarios \(0\)](#) / [Comentar](#)

## Etiquetas

[Subida impuestos españa](#)

[Impuesto patrimonio](#)

[Inversión extranjeros](#)

[Gobierno](#)

[Market navigator](#)

# superiores al 10 %

Publicado por: EFEAGRO/Rubén Figueroa

4 de marzo de 2023

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades superiores al 10%

Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y de alta rentabilidad, por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las socimis.

Los fondos de inversión compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que **van quedando fragmentadas con cada herencia** que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados. Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de empresas del sector agroalimentario. En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

### UNA RENTABILIDAD POR ENCIMA DEL 10 %

“La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo”, ha explicado a Efeagro el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez. Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener

ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

## GRANDES OPERACIONES

Si bien se han dado transacciones de terrenos, **la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada** y el 93,8 % de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2 % restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales. Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de “sale & leaseback” (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como **la compra de Pastas Gallo** y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por **ProaA Capital**, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes. Además, entre otros movimientos, **Abac Capital** ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponiente, la inversionista **Atitlan** se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, **CVC** ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria **Azora** ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

## Algunas de las últimas operaciones Por año



### ¿Qué les atrae?

La buena relación entre riesgo y rentabilidad. **Rentabilidades esperadas por encima del 10 %**  
 El campo es un valor **refugio frente a la inflación y la inestabilidad de los mercados.**

### ¿Qué buscan?

Fincas de gran tamaño, preferiblemente de regadío, llanas o con poco desnivel, aptas para cultivos altamente mecanizados.

### Otros datos

España cuenta con **23,9 millones de hectáreas de Superficie Agraria Útil (SAU).**

En 2022 se completaron **156.925 compraventas de fincas rústicas.**

El **93,8 %** de los titulares de explotaciones son **personas físicas** y el **6,2 %** restante **personas jurídicas.**

El **precio medio de la tierra para uso agrario** en España **ha aumentado en 56 euros por hectárea** entre 2020 y 2021, hasta los **10.180 euros por hectárea.**

Se calcula que la producción de alimentos tendrá que **crecer entre un 60 % y un 70 %** para poder alimentar a la población mundial que pasará de los 7.900 millones de personas de 2021 a 9.700 en 2050, según la ONU.

Fuente: Valoral Advisors, CBRE Spain y Cocampo

Borja Garcia / Agencia Efeagro

## LAS SOCIMIS ESPERAN SU TURNO

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero **de momento no pueden operar con fincas rústicas.** Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos. La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al N

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha dicho a Efeagro que la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan, ya que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos. El fundador de Cocampo, Regino Coca, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado a Efeagro que habría “asegurar desde un punto de vista legislativo” que **“favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos”**, en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.

### Secciones :

[Actualidad](#)[Agricultura](#)[Comercio](#)[Empresas](#)

### Temas :

[agricultura](#)[agroalimentación](#)[capital riesgo](#)[empresas](#)[fincas rústicas](#)[fondos de inversión](#)[negocio inmobiliario](#)[relevo generacional](#)[socimis](#)

### NOTICIAS RELACIONADAS



El campo español envejece: los titulares de tierra mayores de 65 años son ya el 41 %



La compraventa de fincas rusticas retrocedió 2,2 % en 2022

## El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

original



Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

MADRID, 23 Feb. (EUROPA PRESS) -

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles

modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.



# Economía/Empresas.- El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Lidia Solís • [original](#)

**Archivo - El presidente de Armanext, Antonio Fernández**

Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

MADRID, 23 (EUROPA PRESS)

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir

una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

## Las 132 sociedades de inversión inmobiliaria incorporadas al mercado desde 2013 acumulan activos valorados en 25.444 M€

*En 2022 comenzaron a cotizar 10 socimi con activos valorados en 1.523 M€, según el estudio de Armanext*

Promotoras Inmobiliarias | 24/02/2023 | ALIMARKET CONSTRUCCIÓN



Las 10 **sociedades de inversión inmobiliaria (socimi)** que comenzaron a cotizar en 2022 en los mercados alternativos BME Growth y Euronext Access cuentan con **inmuebles valorados en 1.523 M€**, según datos del

estudio sobre la evolución de las socimi realizado por Armanext. El 91,6% del valor de esos inmuebles está controlado por capital extranjero y el build to rent (construir para alquilar) concentra el interés de los inversores: un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021.

**Desde 2013 se han incorporado a cotizar 132 socimi:** 100 en el BME Growth y 32 al Euronext Access (operativo en España desde 2018). El **valor de los inmuebles en el momento de la incorporación a cotizar asciende a 25.444 M€**, un 6,37% más que el acumulado hasta 2021. El valor de los activos que cotizan en Euronext es un 42% superior a los que los que cotizan en BME Growth.

A finales de 2022 cotizaban 110 socimi: **20 se han retirado de BME Growth y dos de Euronext Access**. Respecto a cómo evolucionará el ritmo de crecimiento de las socimi en 2023, Antonio Fernández, presidente de Armanext, ha trasladado que “podemos volver a sobrepasar las 15 socimi”.

Sobre el peso del capital extranjero en las socimi incorporadas en España, Fernández, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores “liderada por los emisores internacionales”. La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que “impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de

sociedades en España”. Respecto a si estas sociedades mantendrán su liderazgo durante 2023, Fernández explica que “los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para ‘No Residentes’ que inviertan en bienes inmuebles en España así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”.

En cuanto al impulso del build to rent, Fernández traslada que el interés de los inversores en “construir para alquilar” se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Además, el presidente de Armanext destaca que “las socimi que a lo largo del 2023 se prevé que lleguen al mercado, serán las de perfil más familiar ya que constituirse en socimi les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar”.

Respecto a la tipología de accionista de las socimi incorporadas en 2022, los No Residentes representan el 91,6%, los grupos familiares el 8% y otros accionistas el 0,4% sobre el valor de los activos. Un 76,4% de los inmuebles se ubican en Madrid, el 22,5% en otras localizaciones, y el 1% en Barcelona.

La evolución de las socimi tras la pandemia ha sido desigual en cuanto al interés de los inversores por cotizar en sendos Sistemas Multilaterales de Negociación. De este modo, entre 2020 y 2022, 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth. Los activos incorporados a cotizar a Euronext en ese periodo ascienden a 3.235 M€, un 76 % más que el valor de los activos de las 16 socimi incorporadas a BME Growth en ese mismo periodo que ascienden a 1.832 M€.



## Las “socimi agrarias”, una necesidad para equiparar España a Europa

En 2022, el presidente de Armanext, Antonio Fernández, presentó el estudio “Las socimi salen al campo” que exponía la conveniencia de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal.

Desde la presentación del mencionado estudio en 2022, Armanext ha promovido el diálogo con las administraciones públicas para impulsar esta modificación legislativa. Según ha declarado Antonio Fernández, “después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda, y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en el Ministerio de Hacienda”.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación legislativa ya que “supondría avances en tres aspectos: permitiría una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; ofrecería un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia de la covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos. Finalmente, permitiría la entrada de nuevos inversores a la

España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona”.

---

# Alimarket

*Cuestión de confianza*

© Publicaciones Alimarket, S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial de este contenido -incluida la reproducción del mismo en RRSS- sin que haya una autorización explícita por parte de Alimarket.

© Publicaciones Alimarket, S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial de este contenido -incluida la reproducción del mismo en RRSS- sin que haya una autorización explícita por parte de Alimarket.

# Alimarket

Cuestión de confianza

## El sector hotelero representa el 6,2% del interés build to rent de las socimis en España, según Armanext

Hoteles | 24/02/2023 | RICARDO VALLANO



Las diez socimis que se incorporaron a cotizar en 2022 al BME GROWTH y al Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 M€, de este total, el capital extranjero supone un 91,6% del valor de los inmuebles, según datos presentados por **Armanext en el VII Análisis sobre la evolución de las socimis.**

El build to rent (construir explícitamente para alquilar) concentra el interés de los inversores: un 58,5% de los activos corresponden a viviendas, frente a un 33,5% en 2021. Por desglose, **el segmento hotelero en España representó el pasado año el 6,2% del interés inversor build to rent** por parte de las socimis. En el acumulado de 2013-2022, el build to rent del mercado hotelero nacional representó el 7,2%, según datos del informe de Armanext.

Estas son algunas de las principales conclusiones del VII Análisis de evolución de las Socimi incorporadas en España que cotizan en BME GROWTH y Euronext Access presentado el jueves 24 de febrero por Armanext, asesor registrado en BME GROWTH y primer listing sponsor autorizado en España para la incorporación de pymes a Euronext.

Respecto al peso del capital extranjero en las socimis incorporadas en España, **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores “liderada por los emisores internacionales”. La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que “impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España”. Respecto a si estas sociedades mantendrán su liderazgo durante 2023, Fernández explicó que “los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del

Impuesto de Patrimonio para No Residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”.

En cuanto al impulso del build to rent, Fernández traslada que el interés de los inversores en “construir para alquilar” se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad. Además, el presidente de Armanext prevé que “lleguen socimis a lo largo del 2023, serán las de perfil más familiar, ya que constituirse en socimi les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar”.

Respecto a la tipología de accionista de las socimis incorporadas en 2022, los No Residentes representan el 91,6%, los grupos familiares el 8% y otros accionistas el 0,4%. Sobre el valor de los activos, un 76,4% de los inmuebles se ubican en Madrid, el 23,5% en otras localizaciones.

## Post-pandemia

La evolución de las socimis tras la pandemia ha sido desigual en cuanto al interés de los inversores por cotizar en sendos Sistemas Multilaterales de Negociación, según Armanext. De este modo, entre 2020 y 2022, 25 socimis se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo hicieron a BME GROWTH. Los activos incorporados a cotizar a Euronext en ese periodo ascienden a 3.235 M€, un 76% más que el valor de los activos de las 16 socimis incorporadas a BME GROWTH (valor que asciende a 1.832 M€).

Desde 2013 se han incorporado a cotizar 132 socimis (100 en BME GROWTH y 32 en Euronext Access). El valor de los inmuebles en el momento de la incorporación a cotizar asciende a 25.444 M€, un 6,37% más que el acumulado hasta 2021. El valor de los activos que cotizan en Euronext es un 42% más que los que cotizan en BME GROWTH. A finales de 2022 cotizan 110 socimis: 20 se retiraron de BME GROWTH y dos de Euronext Access.

Respecto a cómo evolucionará el ritmo de crecimiento de las socimis en 2023, Fernández ha trasladado que “podemos volver a sobrepasar las 15 socimis”.





## Real Estate

Diez años han transcurrido desde que en 2013 saltase al mercado la primera SOCIMI. Una década en la que su número ha ido aumentando exponencialmente, impulsado por la concepción del inmobiliario como un sector refugio, el desarrollo del 'build to rent' y los beneficios fiscales de la fórmula.

# SOCIMI

## APETITO INVERSOR Y ESTRUCTURAS DIVERSIFICADAS

**A**ctualmente, la cifra de sociedades inmobiliarias cotizadas de origen español ha ascendido hasta los 134 vehículos (80 en BME Growth, 30 en Euronext Access y 4 en el Mercado Continuo). De este modo, alcanzamos un 2022 en el que la cifra de estrenos de SOCIMI ha caído hasta los 10, repartiendo 5 en el antiguo MAB y el resto en el Mercado Alternativo de París. Se trata del dato

más bajo de los últimos años. Sin embargo, también ha sido el ejercicio en el que la inversión de las compañías inmobiliarias cotizadas más ha crecido, alcanzando los €597M en adquisiciones.

De este modo, a pesar del indudable impacto positivo de las SOCIMIs en el mercado inmobiliario español, la desaceleración económica prevista plantea ciertos interrogantes, como la incertidum-

bre, la inflación y su impacto en rentas y cuentas de resultados y la heterogeneidad en el tamaño de los vehículos. "Todos ellos plantean la posibilidad de que, para aumentar eficiencia y rentabilidad, se produzcan movimientos de consolidación en el sector por parte de los grandes actores absorbiendo a operadores de menor escala", explica **Silvia Damiano, directora de valoraciones de JLL**. En este sentido, **María Pradillo, Counsel del área de**

**Derecho inmobiliario en Clifford Chance.** precisa que "estas operaciones mejorarán la eficiencia en la gestión de los activos inmobiliarios al alcanzar economías de escala y facilitarán la captación de capitales para afrontar refinanciaciones de deuda o nuevos proyectos. En esta línea, también podría esperarse que las SOCIMIs explorasen nuevas formas de financiación para ellas como podría ser la emisión de deuda".

El desarrollo del sector inmobiliario en el segmento de las SOCIMIs ha ido evolucionando y, al igual que ha ocurrido en otros sectores, la maduración de los vehículos y su crecimiento ha dado lugar a una especialización sectorial dentro del ámbito del real estate. De este modo, aunque el tamaño de los vehículos cotizados ha disminuido, no es extraño ver compañías especializadas en los diferentes segmentos que componen el sector.

"Sectores alternativos como coliving, residencias de estudiantes, senior living, seguirán teniendo un gran protagonismo. Respecto al residencial va a continuar siendo un sector refugio, con bajas rentabilidades, aunque vemos más liquidez en PRS que en BTR en los próximos meses. El sector de oficinas está sufriendo una gran transformación a raíz del COVID y sus consecuencias como el teletrabajo, etc. pero sigue siendo un sector que presenta un gran interés por parte de los inversores. Los activos logísticos han corregido su valor en los últimos meses, pero el atractivo sigue siendo muy grande entre los inversores, mientras que el sector retail continuará con la incertidumbre del e-commerce que con el paso del tiempo parece cada vez más estructural", señala **Carlos López, CEO de Catella Spain**.

Por su parte, desde **Castellana Properties**, prevén "poco movimiento" en el sector retail durante 2023. "La única certeza es la incertidumbre actual por lo que el mercado se encuentra en un estado "wait and see". Actualmente, atravesamos un momento en el que los mercados de capitales y deuda están más parados y vemos que no hay el equilibrio que debería entre oferta y demanda. Sin embargo, existen oportunidades interesantes en retail respaldadas por el buen comportamiento del sector y su recuperación tras la ralentización de los últimos dos años", destaca **Alfonso Brunet, CEO de la compañía**.

#### INCERTIDUMBRE EN UN MERCADO RESILIENTE

La inflación, la subida de tipos de interés y el consecuente aumento del coste de la financiación se ha traducido en una ralentización en el cierre de las operaciones en los últimos meses de 2022 y en el inicio de 2023, así como en un incremento de las yields de mercado provocando una corrección de las valoraciones. "Todo ello se ha traducido en un incremento de los costes de construcción y financiación en el sector inmobiliario, que ha conllevado una ralentización en el cierre de las operaciones y en las nuevas decisiones de inversión. Por ello, durante el primer semestre de 2023, se espera que el mercado se modere y que



recupere velocidad en la segunda mitad del año", explica **David Vila, CEO de Renta Corporación**. "En estos primeros meses del año el sector está adaptándose para navegar en este nuevo ciclo marcado por la incertidumbre que provocan la subida de los tipos y la inflación. La financiación ha disminuido y se ha encarecido, lo cual afecta directamente a la valoración de los inmuebles y a liquidez de los mismos. Las valoraciones se están ajustando a esta nueva situación, diferenciando entre cada tipología de activo y sus características concretas", añade **Carlos López**. Sin embargo, "el mercado inmobiliario es resiliente a la inflación porque permite trasladarla a los arrendatarios por lo que, como apuntábamos antes, creemos que es cuestión de tiempo que empiece a haber más transacciones y que el año 2023 sea también un buen año en términos de inversión", apunta **Julia Villalón, Asociada Sénior del área de Derecho fiscal en Clifford Chance**.

"El impacto de la inflación en la operativa se ha visto reflejado en un incremento tanto de los ingresos como de los gastos operativos de los inmuebles en operación. Sin embargo, respecto al impacto de los tipos de interés, contamos con cerca del 80% de la financiación estructurada con tipos fijos, por lo que, desde el punto de vista de los gastos financieros, el impacto del incremento del Euríbor ha estado controlado", señala **Ibon**

**Nabera, Co-Director General de All Iron REI Socimi**. Respecto a las valoraciones, en un escenario de alta inflación, el consiguiente intento de los bancos centrales por controlarla, "pone presión en las rentabilidades medias de los activos. Sin embargo, esa inflación está compensando esa mayor rentabilidad exigida con un mayor nivel de ingresos. En cualquier caso, sigue habiendo incertidumbre respecto a la situación económica y, por tanto, hay que esperar a la estabilidad de los tipos que marcarán el comportamiento del sector especialmente en la segunda mitad del año", apunta **Alfonso Brunet**.

#### MAYOR PRESENCIA INTERNACIONAL

Pese a esta moderación en la inversión inmobiliaria, la figura de la SOCIMI continúa de moda en el sector inmobiliario. Según **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, se calcula que en los próximos dos años salten a los mercados bursátiles europeos unas 35 SOCIMIs nuevas de origen español. Según **Silvia Damiano**, "la inversión en SOCIMIs ofrece los beneficios de la diversificación en un doble sentido: Por una parte diversificación financiera, ya que el rendimiento de las SOCIMIs no está correlacionado con los rendimientos de activos financieros alternativos como las acciones de las empresas que cotizan en el IBEX 35 o los bonos internacionales; por otro lado, ofrecen al inversor la posibilidad de diversificar su inversión en el asset class por tipo de segmento en el que la misma se especializa". Bajo esta premisa, el **Presidente de Armanext** afirma que los emisores internacionales continúa teniendo un mayor peso en el capital de estos vehículos. "La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España". Por otro lado, cada vez se aprecia más la presencia de family offices que ven en las SOCIMIs un vehículo clave para diversificar sus inversiones y profesionalizar sus procesos.

Las SOCIMIs se han consolidado como el vehículo clave para realizar inversiones inmobiliarias profesionalizadas por parte de inversores institucionales tales como fondos de inversión, fondos de pensiones, aseguradoras, etc. No obstante, "el compromiso de retribución continuada al accionista que tienen las SOCIMIs, la seguridad que aporta la inversión en activos inmobiliarios y el atractivo del mercado inmobiliario español, hacen que el espectro de inversores en SOCIMIs sea cada vez más amplio", explica **María Pradillo**. "De hecho, estamos observando que, de forma cada vez más habitual, grandes patrimonios e inversores minoristas muestran interés por la inversión en SOCIMIs sin que sea fácilmente identificable un segmento o subsector inmobiliario de preferencia, añade.

#### BTR COMO PUNTA DE LANZA

En el segmento SOCIMI el build to rent continúa copando el interés de los inversores, centrándose en los sectores residencial y retail, principalmente.



## Real Estate

### ESG: sostenibilidad en inversión inmobiliaria

#### RENTA CORPORACIÓN

La sostenibilidad y los criterios ESG se posicionan como las principales tendencias del sector inmobiliario. En el segmento residencial, el auge de la industrialización, el uso de nuevos materiales como la madera y los altos estándares de eficiencia energética son las principales tendencias para apostar por la creación de edificios sostenibles. Por otro lado, en el mercado de las oficinas también se ha acentuado la preocupación por la sostenibilidad, por lo que en España los edificios de oficinas con certificación medioambiental han crecido exponencialmente en los últimos años y se espera que esta tendencia se acentúe incluso más en el año 2023.



#### CATELLA

Los compromisos derivados de la implementación de los criterios ESG están cada vez más asumidos por el sector inmobiliario y no solo en el aspecto ambiental, que parece el más evidente, sino que los esfuerzos también se están centrando en las otras dos letras. El aspecto social de la actividad inmobiliaria, sus implicaciones y el compromiso con algunos problemas cruciales en nuestras sociedades, como el acceso a la vivienda o la contribución del sector al desarrollo urbanístico de las ciudades.



#### JLL

La sostenibilidad se ha convertido en una herramienta imprescindible para la creación de valor en el sector inmobiliario. En un entorno condicionado por la guerra de Ucrania, la inflación, la subida de los tipos de interés y por un acceso más restringido a la financiación para compañías y particulares, los edificios sostenibles presentan una clara ventaja competitiva, y una mayor capacidad de resiliencia. La transición hacia un parque inmobiliario más sostenible y eficiente, no obstante, debe pasar solo por la modernización del parque ya existente.



#### ALL IRON RE I SOCIMI

La implantación temprana de políticas de ESG se está convirtiendo en un pilar crítico dentro de la estrategia de todas las empresas inmobiliarias. En el sector inmobiliario se ha pasado de una recomendación a una exigencia por parte de los inversores institucionales y consideramos que será cada vez más demandado también por parte de los clientes finales. En All Iron decidimos adoptar medidas de ESG desde un momento inicial, por ejemplo, implementando estándares de sostenibilidad en las rehabilitaciones de los inmuebles que estamos llevando a cabo.



#### CASTELLANA PROPERTIES

El desarrollo de edificios con criterios sostenibles es una realidad en el sector desde hace tiempo y el gran reto actual es cómo conseguir que edificios en operación desde años alcancen los mismos niveles de excelencia. En Castellana Properties hemos definido una estrategia ESG y una batería de ambiciosas medidas para alcanzarlos: certificación BREEAM y pre-evaluación AIS, la implantación de un sistema de gestión ambiental y energética conforme a las ISO 14.001 y 50.001, el registro en MITECO de la Huella de Carbono y un plan de descarbonización mediante CRREM.



#### CLIFFORD CHANCE

La sostenibilidad está en la agenda de instituciones, reguladores, inversores, accionistas, financiadores y usuarios. No es una opción si uno no quiere quedarse fuera del mercado y, además, los inversores y promotores lo ven como una oportunidad: una oportunidad para posicionarse en el mercado, para obtener condiciones de financiación más ventajosas, para atraer a los mejores inquilinos, para ofrecer un inmueble más eficiente energéticamente y, por tanto, en términos de coste, y, por supuesto, para contribuir a la consecución de los objetivos marcados por el Pacto Verde Europeo.



Sin embargo, la maduración de este tipo de vehículos a lo largo de su década de vida, ha permitido la aparición de nuevos modelos de vivienda, adaptados a las nuevas formas de vida y novedosos modelos de negocio. En este sentido, según los datos de **Armanext**, el valor de los activos de las 10 SOCIMIs que saltaron a los mercados en 2022 asciende a €1.523M. En este sentido, su valor se ha ido reduciendo en estos años, sin embargo, el importe de sus operaciones ha crecido y la tipología de activos se ha diversificado.

2021 supuso el auge de nuevas tendencias en el mercado inmobiliario nacional como living, co-living o built to rent, entre otras. "Creemos que en 2023 se profundizará en alguna de esas tendencias. Específicamente, dentro del 'living', desde JLL creemos que 2023 puede ser un año en el que veamos cómo el sector de las residencias de estudiantes (PBSA) se desarrolle en ciudades secundarias –más allá de Barcelona y Madrid– gracias a los sólidos fundamentos de este tipo de activos: aumento del precio de alquileres, atractivo de España para estudiantes internacionales, etc", señala **Silvia Damiano**.

Por su parte, **Carlos López** precisa que "factores como la fuerte demanda extranjera senior harán que crezcan nuevos modelos habitacionales como los 'Senior living resort' o que la falta de oferta profesionalizada en alquiler hará que sigamos viendo como ganan protagonismo operaciones de BtR y coliving". Además, añade que, "como otro desarrollo novedoso, durante 2023 veremos un aumento de oferta de 'brand residences' para dar servicio a compradores extranjeros que observan que España tiene todos los ingredientes similares a otras grandes ciudades a nivel mundial. Todo ello debido a la implantación de grandes cadenas de hoteles de lujo y restauración en los últimos años que han generado un gran atractivo de España a nivel internacional".

En este sentido, desde **All Iron** destacan que sus operaciones se centrarán en segmento del hospedaje. "Confiamos en que siga habiendo transacciones debido al buen rendimiento que están teniendo los activos, y efectivamente cada vez percibimos más interés y apetito por el sector de los serviced apartments, lo que, por supuesto, puede derivar en un aumento de operativa M&A", precisa **Ibon Naberan**.

Según **Julia Villalón**, "los proyectos de build-to rent seguirán teniendo un gran peso en el sector 'living', pero ganando peso otras figuras menos tradicionales como el co-living, el micro-living, el senior living". Por otro lado, el sector logístico y el sector de oficinas donde será muy importante la localización, el diseño y la tecnología, también mantendrán el interés inversor. "En cuanto al sector hotelero, creemos que será también un segmento con gran actividad a pesar de la mayor incertidumbre por la inflación y el mayor coste de la energía y el transporte", añade. **ES**

## El campo seduce a los fondos de inversión



06 marzo, 2023

Actualizado: 05 marzo, 2023 18:11

**El invierno se pasa volando**

Europa desde **29 EUR** por trayecto

¡COMPRA YA!

**AirEuropa**  
Tú decides

Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y con alta rentabilidad, por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las socimis.

**BitMart**

Tradea cripto donde quieras y cuando quieras con **BitMart**

Regístrate y obtén hasta **3000 USDT** en bonos de bienvenida

Los fondos de inversión compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los rendimientos, con cultivos in y altamente mecanizados.



● En directo

Capital Intereconomía 07:00 - 12:00



En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

## **UNA RENTABILIDAD POR ENCIMA DEL 10 %**

«La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo», ha explicado a EFE el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades «por encima del 10 %» y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo «estable» y «simple», necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como «un sector refugio» que se ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

## **ALGUNAS GRANDES OPERACIONES**

Si bien se han dado transacciones de terrenos, la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada y el 93,8 % de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2 % restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.

Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de «sale & leaseback» (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.

Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponiente, la inversionista Atitlan se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

## **LAS SOCIMIS ESPERAN SU TURNO**

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al Ministerio de Hacienda que exponía la conveniencia de reformar la ley de las socimis para que puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.

Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, Regino Coca, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado a EFE que habría «asegurar desde un punto de vista legislativo» que «favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos», en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios. EFECOM





AYUDAS, FINANCIACIÓN E INVERSIÓN

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10%

lunes, 6 de marzo de 2023  
**MADRID Rubén Figueroa**



Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y de alta rentabilidad, por encima del 10%, factores que han despertado también el interés de las socimis.

Los fondos de inversión compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de empresas del sector agroalimentario.

En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

### UNA RENTABILIDAD POR ENCIMA DEL 10%

"La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo", ha explicado a

SUSCRÍBETE A LA NEWSLETTER



Suscríbete a nuestro Newsletter y esté a la última del sector agrícola e industrias afines.

E-mail

Suscribirse

ESTUDIO

PUBLICIDAD

Todo  
**Vinilo**  
 IMPRESIÓN  
 Gran formato  
 Interior / Exterior

PUBLICIDAD

Efeagro el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades "por encima del 10 %" y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo "estable" y "simple", necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como "un sector refugio" que se ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

#### ALGUNAS GRANDES OPERACIONES

Si bien se han dado transacciones de terrenos, la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada y el 93,8 % de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2 % restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.

Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de "sale & leaseback" (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.

Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponiente, la inversionista Atitlan se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

#### LAS SOCIMIS ESPERAN SU TURNO

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80% de sus beneficios en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al Ministerio de Hacienda que exponía la conveniencia de reformar la ley de las socimis para que puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.

Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, Regino Coca, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado a Efeagro que habría "asegurar desde un punto de vista legislativo" que "favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos", en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.

PUBLICIDAD



Más Noticias

# Los grupos familiares copan ya el 8% del capital de las nuevas socimis españolas

Rocío Regidor • [original](#)



Un edificio en construcción. | Europa Press

Los grupos familiares representan ya el 8% del capital de las nuevas socimis que salieron a cotizar a [BME Growth](#) y Euronext Access durante 2022. Un mercado que **sigue dominado por el gran inversor extranjero, que representa el 91% del capital** de estos vehículos de inversión. Son los datos de un estudio elaborado por la consultora Armanext, que estima que las 10 socimis que se incorporaron a cotizar el año pasado contaban con **unos activos valorados en 1.523 millones de euros**.

Dentro de esos activos, [el build to rent concentra la mayoría del interés de los inversores](#). Tal y como hemos contado en [THE OBJECTIVE](#), la construcción para alquiler está actualmente en el foco de las principales promotoras y fondos de inversión en el sector. Un interés de los inversores en 'construir para alquilar' que se ha afianzado en 2022, y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad, según apuntan desde la asesoría. De hecho, según el informe, un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% que representaba en 2021.

## Capital extranjero

Respecto al peso del capital extranjero en las socimis incorporadas en España, **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores, «liderada por los emisores internacionales». La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que «impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España».

Sin embargo, el ruido generado con la futura Ley de Vivienda **sobre la legislación para grandes tenedores no es positivo para el sector**. Por otro lado, Fernández explica que «los fondos



...considera no es posible para el sector. En este caso, algunas empresas que los inversores extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'no residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles [modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos](#)».

## Ganan peso los grupos familiares

En este contexto, **ganan peso los grupos familiares**. Fernández prevé que a lo largo de este año las socimis que se constituyan serán de perfil más familiar, ya que constituirse en socimi «**les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión**». Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar».

Se trata de patrimonios familiares que tienen diversificados su activos en diferentes productos inmobiliarios por valor desde los 20 a los 100 millones de euros. De las [socimis](#) que debutaron en estos mercados en 2022, un 76,4% de los inmuebles se ubican en Madrid, el 22,5% en otras localizaciones, y el 1% en Barcelona.

La evolución de las socimis tras la pandemia ha sido desigual en cuanto al interés de los inversores por cotizar en sendos sistemas multilaterales de negociación. Así las cosas, entre 2020 y 2022, **25 socimis se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME GROWTH**. Los activos incorporados a cotizar a Euronext en ese periodo ascienden a 3.235 millones de euros, un 76 % más que el valor de los activos de las 16 socimis incorporadas a BME GROWTH en ese mismo periodo, que ascienden a 1.832 millones de euros.

## Optimismo de cara a 2023

Con respecto a la evolución del sector este año, **Armanext considera que el ritmo de crecimiento va a seguir siendo positivo** y espera que se vuelvan a sobrepasar las 15 socimis. Según Fernández, **al menos 35 socimis saldrán a bolsa de aquí a 2024**. Este tipo de sociedades se han constituido durante 2021 y 2022, por lo que tendrán que cotizar, como muy tarde, en 2024. Pero puede haber más.

Por otro lado, Armanext cree que el futuro de la España vaciada pasa por trasladar el éxito de estas sociedades inmobiliarias al sector primario. La firma lleva cerca de un año y medio intentando impulsar un cambio **legislativo para que estos vehículos puedan invertir en activos agrarios**. Concretamente, plantean reformar el artículo 2 de la Ley 11/2009 de las socimis para que estas sociedades puedan **invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola** dedicados al arrendamiento, siguiendo el camino de otros países de nuestro entorno.

# Socimis agrícolas, ¿el futuro para rentabilizar los campos de la España vaciada?

Rocío Regidor • [original](#)



Tierra agrícola en Navarra. | Europa Press

Armanext, asesor de [socimis](#) en [Euronext](#) y BME Growth, cree que el futuro de la [España vaciada](#) pasa por **trasladar el éxito de estas sociedades inmobiliarias al sector primario**. La firma lleva cerca de un año y medio intentando impulsar un cambio **legislativo para que estos vehículos puedan invertir en activos agrarios**. Concretamente, plantean reformar el artículo 2 de la Ley 11/2009 de las socimis para que estas sociedades puedan **invertir en terrenos y bienes inmuebles de naturaleza agrícola** dedicados al arrendamiento, siguiendo el camino de otros países de nuestro entorno.

Sin embargo, el camino para conseguir esta modificación no está siendo nada fácil. «Estuvimos siete meses intercambiando información técnica con Agricultura. Después de muchos intentos, ya nos mandaron a Hacienda», reconoce Antonio Fernández, presidente de Armanex, al tiempo que considera que las citas electorales de este año podrían retrasar esta modificación. «Aunque es una cuestión que puede abanderar cualquiera», afirma Fernández.

Las socimis se benefician de no tributar por el impuesto de sociedades **a cambio de repartir como mínimo el 80% del beneficio proveniente de rentas en dividendos** a sus accionistas. De esta forma, se garantiza una ganancia a los accionistas. En este caso, se trataría de ofrecer la oportunidad de que las socimis puedan, al igual que hacen figuras análogas de otros países de nuestro alrededor, invertir en terrenos y bienes de naturaleza agrícola que estén dedicados al arrendamiento.

Para ello, como afirman desde Armanext, **tan solo sería necesario eliminar la categorización exclusiva de bienes urbanos del artículo 2.1.a)** de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. **Por el momento, el balón está en el tejado del Ministerio de Hacienda, concretamente en el de la Dirección General de Tributos.**

## Los fondos se interesan en el campo

Al margen del interés de las socimis, lo cierto es que el sector agrario está en el foco de la inversión. La **compraventa de fincas rústicas ha marcado un nuevo máximo con 13.926 propiedades en noviembre**, el mejor dato desde 2008. En medio de un escenario de incertidumbre económica, la inversión en tierras sigue siendo considerada por muchos la forma de refugiar el capital.

El 93,2% de los propietarios de las fincas rústicas en España son personas físicas, de acuerdo al [Instituto Nacional de Estadística \(INE\)](#). Las sociedades mercantiles apenas representan el 2,6% de las explotaciones y el 11,5% de la superficie agraria. Sin embargo, poco a poco el sector **va captando el interés de los fondos de inversión**, que fueron grandes protagonistas en el sector el año pasado, tal y como contamos en [THE OBJECTIVE](#).

«Los fondos están invirtiendo en agricultura, también **fruto del cambio de hábitos de consumo, donde cada vez se consume menos carne y se buscan mas alimentos veganos, ecológicos**», explicaba recientemente Regino Coca, fundador y CEO de Cocampo en declaraciones a este diario. Todo este tipo de especialización fomenta que el agricultor tenga que desarrollar nuevos cultivos o producirlos de forma diferente y «por eso crece el interés por el sector».

### Rentabilidad del 5%

Armanext asegura en el informe 'Las socimis salen al campo' que las socimis tienen que obtener una rentabilidad para quienes participan en esta inversión. «Se estima, como hipótesis inicial, que la inversión en las tierras debería tener una **rentabilidad mínima del 5%**», destacan.

Desde esta asesoría consideran que este vehículo de inversión **podría mejorar la profesionalización del sector y generar empleo introduciendo cultivos más rentables**, mejorando la tecnificación de la agricultura e incrementando las rentas agrarias. No hay que olvidar la posibilidad del acceso a fondos europeos vinculados al cambio climático o a la sostenibilidad.

Sin embargo, no es un camino exento de riesgos, ya que actualmente **hay una gran competencia exterior para el sector con Marruecos, Holanda, Turquía y Argentina como grandes actores agrícolas**. Además, España adolece de déficit de estructuras hidráulicas y se necesitan fuertes inversiones en mejora tecnológica.

No obstante, España es la **séptima potencia agroalimentaria a nivel mundial**. Un sector muy atomizado con 914.871 explotaciones agrarias y con una baja rentabilidad y tamaño de las exportaciones. El 58% de los productores solo genera el 3% de la producción. «Los fondos, tanto nacionales como internacionales, han mirado a España porque tenemos un campo muy rico y productivo, especialmente en la parte agrícola», apunta Coca. Además, **el cambio de hábitos en el consumo** se dirige hacia una demanda cada vez mayor de producto agrícola y ecológico, lo que potencia el atractivo.

# Los extranjeros copan más del 90% del capital en las nuevas socimis españolas

Carmen Muñoz • original



Los extranjeros copan más del 90% del capital en las nuevas socimis españolas.

Las socimis que salieron a cotizar a [BME Growth](#) y Euronext Access durante 2022 tienen acento extranjero. El inversor internacional acapara más del 91% del capital de estos vehículos, atraídos por la fórmula del 'built to rent'. Traducido al español 'construir para alquilar' ha ganado peso a lo largo de 2022. Un estudio elaborado por Armanext estima que las diez compañías de este tipo que debutaron en estos mercados cuentan con inmuebles por un valor de 1.523 millones, [especialmente la vivienda](#), que representa más de la mitad de los activos.

El predominio del capital foráneo radica en que esta fórmula, que deriva de las **REIT**, por sus siglas en inglés, está más extendida en otros países europeos. La otra gran pata inversora en estos activos se encuentra en los grupos familiares, que concentran **el 8% de los proyectos**. De cara a este 2023 se espera que el carácter familiar gane peso, ya que permite una reestructuración patrimonial, según apuntan desde **Armanext**.

En 2022, un total de diez socimis dieron el salto a los mercados cotizados, cinco a BME Growth mientras que las otras cinco lo hicieron en el mercado paneuropeo a través de Euronext Access, operativo en España desde 2018. En los últimos tres años han accedido a estos parques 41 socimis con un valor conjunto superior a los 5.000 millones. El grueso de esta cantidad ha tenido como destino Euronext, **cuyo volumen acaparado es un 76% superior entre 2020-2022**.

La volatilidad en la renta variable a raíz de la guerra de Ucrania ha provocado una sequía de salidas a bolsa que también ha repercutido en aquellas que han decidido dar **el salto en España, con una reducción del 70%**. En el ejercicio pasado tan solo dieron el salto al parque nacional Emperador Properties, Ibervalles, Matritense, Inhome, IBI Lion. De cara a este 2023, Antonio Fernández, presidente de Armanext, se muestra optimista y cree que puede acercarse a los niveles de 2019, **último ejercicio completo sin Covid**.

Las socimis, que cumplen diez años tal y como se conocen en el momento actual, acumulan un valor de mercado de **casi 25.500 millones**, cifra que se puede ralentizar durante los próximos años ante la tendencia a ejecutar su estreno bursátil en fases más tempranas. Este comportamiento ya se ha observado durante 2022, **con una reducción de los activos superior al 20%** en ambas plazas. Desde 2013, el pico más elevado se alcanzó en 2018, con un volumen por encima de los 5.000 millones.

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

- **En 2022, salieron a cotizar 10 socimis, con un valor de mercado de 1.523 millones de euros**
- **España es uno de los países con mayor número de socimis, cerrando 2022 con 110**

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el [Ibex-35](#), ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque

proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a [bolsa](#).



ÍNDICE

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

# El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Europa Press • [original](#)

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.



## El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

original



Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

MADRID, 23 (EUROPA PRESS)

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

## Video del día

Pedro Sánchez viaja en tren y no en avión a Kiev  
y confunde el embajador de España

# Armanext vaticina la salida a Bolsa de más de 15 socimi en 2023

original



En 2022 una decena de socimi (sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria) salieron a Bolsa en 2022 (cinco en BME Growth y otras tantas en Euronext Access), aportando activos por 1.523 millones€. De esta forma, a 31 de diciembre de 2022 cotizan 110 socimi, según el VII informe de Armanext.

Su presidente, Antonio Fernández, 'vende' optimismo y vaticina que «podemos volver a sobrepasar las 15 socimi». Éstas serán de un perfil más familiar, que tienen un peso del 8% en estas figuras: «constituirse en socimi les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión, además este vehículo facilita la reestructuración patrimonial», explica Antonio Fernández.

Además, entra en danza un nuevo operador, Portfolio Exchange, una iniciativa española, autorizada por la CNMV, que se presenta como «la Bolsa de nueva generación», apoyada en la tecnología blockchain.

Dos socimi ya están en lista de espera para cotizar en este nuevo mercado, con menores costes al no necesitar banco agente ni entidad de depositaria. «Va a ver más saltos de socimi de BME a Euronext y a Portfolio», augura el presidente de Armanext.

Pero ese optimismo tiene sus matices. Los fondos extranjeros, que acaparan el 91,6% del valor de los inmuebles que forma parte de las socimi incorporadas en 2022, mirarán con lupa «cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para no residentes». Esta modificación, incluida en la norma que implanta el impuesto temporal a banca y energéticas y el de grandes fortunas y publicada en el BOE del 27 de diciembre de 2022, obliga a tributar en el Impuesto sobre el Patrimonio a la inversión de un no residente en inmuebles en España, y a hacerlo sobre el valor de mercado, salvo que lo haga a través de una sociedad cotizada en mercados organizados.

Otra preocupación de los inversores se refiere al impacto de posibles modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El presidente de Armanext explica el éxito de las socimi (las 132 incorporadas desde 2013 acumulan

activos por 25.444 millones) en la necesidad de viviendas existente en España, a la tributación del 0% en el Impuesto de Sociedades si cotiza en un mercado europeo, y a la bonificación del 95% en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en esas inversiones, que se traducen en «ahorros de 17 millones en notarios».

El último en llegar ha sido el empresario de compraventa y alquiler de coches Othman Ktiri, que ha creado una socimi, OK Business Properties, donde agrupa su negocio familiar inmobiliario, y que cotizará en Euronext.

El estudio de Armanext muestra que las socimi optan por la vivienda (58,5%, frente al 13,7% de oficinas y el 12,7% de locales) y por el modelo 'build to rent' (construir para alquilar), que están en manos extranjeras (91,6% de la inversión total), concentrados en Madrid (76,4%). Y que se incorporan a cotizar en una fase más temprana de la inversión, lo que supone menor valor de los activos pero también un apalancamiento inicial más reducido. Euronext Access supera a BME Growth en el período 2020-22 con un 76% del valor de los activos (893 millones en 2022 frente a 630 millones).

En la presentación de la edición anterior del estudio, el presidente de Armanext, Antonio Fernández, hizo la propuesta de reformar el artículo 2 de la Ley de Socimi para incluir, dentro de su objeto social, la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana, «agrícola, ganadera y forestal».

Un año después, la propuesta, después de un tortuoso camino por los laberintos burocráticos de la Administración, «está en consideración en el Ministerio de Hacienda».

Para Antonio Fernández, esa introducción de tres palabras permite la entrada de inversores en la España despoblada, con la consiguiente generación de empleo, asentamiento de la población, y atracción y creación de empresas; resalta la importancia estratégica del campo español ante el desabastecimiento de productos tras la invasión de Ucrania por Rusia; profesionaliza un sector que aporta el 3,2% del PIB, genera 80.000 empleos (300.000 por cuenta propia). Y dispararía la rentabilidad de la actividad, muy atomizada: 914.871 explotaciones, pero el 58% solo genera el 3% de la producción.

Además, animaría la entrada del capital riesgo y de family office en el campo, que ya han protagonizado más de 60 operaciones desde 2016.



## LA BOLSA POR SECTORES

### GESTORAS

Abanca ha fusionado sus dos gestoras de fondos de inversión, Imantia Capital y Bankoa Gestión, en una única compañía, Abanca Gestión de Activos, que nace con 152.000 clientes y 3.600 millones de euros gestionados a través de fondos de inversión.

Bajo esta marca, el banco impulsará el crecimiento de su negocio fuera de balance. La operación de fusión se ha completado una vez recibida la correspondiente autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

En conjunto, las dos compañías de origen gestionan un total de 3.600 millones de euros en fondos de inversión y comercializan fondos internacionales de terceros por importe de 3.800 millones. La nueva gestora resultante de la fusión nace con un total de 152.000 clientes.

### FONDOS

IFM Net Zero Infrastructure Fund, fondo abierto de IFM Investors focalizado en la inversión de activos en infraestructuras esenciales del sector energético en países de la OCDE, ha adquirido una participación mayoritaria en GreenGas, promotor, propietario y operador estadounidense de gas natural renovable (GNR) por un importe que no ha sido desvelado.

GreenGas representa la primera inversión del fondo en el sector de los combustibles bajos en carbono, un sector que es objetivo central de este vehículo de inversión. El cierre de la transacción está previsto para el primer trimestre de 2023 y sujeto a las condiciones de cierre habituales y a las aprobaciones regulatorias. Cabe recordar que IFM Global Infrastructure Fund está presente en el capital de Naturgy con un 14% del capital.

### SOCIMI

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene.

### BANCOS

Banco Sabadell, a través de Sabadell Venture Capital, ha participado en la ronda semilla de 2.5 millones de euros en Qbeast, firma derivada del Centro Nacional de Supercomputación (BSC-CNS). La operación ha sido liderada por Elaia, con la participación de nuevos inversores como Sabadell Venture Capital y Oscar Salazar, cofundador de Uber, además de Inveready, inversor que lideró la ronda anterior. Además de Inveready, entre sus inversores anteriores también se incluyen BStartup, de Banco Sabadell, y diversos 'business angels'. La financiación permitirá a Qbeast seguir invirtiendo en desarrollo de productos, tecnología y creación de alianzas. El objetivo de la solución de Qbeast es simplificar el trabajo de los ingenieros que utilizan 'data lakes' o repositorios con gran cantidad de datos.

# El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Agencias • [original](#)

Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

MADRID, 23 (EUROPA PRESS)

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

## El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Redaccion • original



El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros. El presidente de Armanext, Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la «profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países».

«Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos», ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año. En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio. El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.



# España supera el centenar de socimis y espera 35 más en los dos próximos años

original



Diez años después de que se formara en España la primera sociedad cotizada de inversión inmobiliaria (socimi), los mercados siguen dando cuenta de la extraordinaria eclosión de esta figura societaria. 2022 acabó con 80 empresas de este tipo listadas en el BME Growth (el antiguo mercado alternativo de la Bolsa española) y 30 más de origen español que lo hacen en el Euronext Access de París. Esto suma 110 socimis, a las que habría que sumar otras cuatro que cotizan en el mercado continuo, [entre las que se cuentan dos gigantes](#) (Colonial y Merlin Properties) que forman parte del Ibex 35. [Solo EE UU puede acreditar en todo el mundo tener más cotizadas inmobiliarias](#), según las cifras que maneja EPRA, la patronal europea del sector, aunque hay países cuyas firmas tienen más volumen que las españolas, que en general son de tamaño muy reducido.

Las socimis son compañías patrimonialistas que funcionan como vehículos de inversión. Su negocio principal es la tenencia de inmuebles, de los que obtienen rentabilidad porque los alquilan. Pueden ser activos de cualquier tipo —las hay residenciales, de oficinas, de centros comerciales...— y copian una figura societaria que, con más o menos variaciones, surgió en EE UU hace más de medio siglo y han imitado muchos países. Un punto en común es que, a cambio de repartir anualmente un elevado porcentaje de beneficios, reciben un trato fiscal privilegiado.

Aunque en España se regularon por vez primera en 2009, no fue hasta 2013, previa reforma del primer Gobierno de Mariano Rajoy en la que se apuntalaron las ventajas fiscales, [cuando surgieron las primeras](#). Estas empresas se benefician de un tipo nulo, del 0%, por el impuesto de sociedades siempre que repartan al menos un 80% del beneficio en dividendos, por los que sus perceptores individuales sí tributan. En la última década no han dejado de multiplicarse. Según el *Estudio Socimi 2022*, presentado este jueves en Madrid por la compañía de asesoramiento Armanext, el año pasado [se sumaron cinco vehículos españoles al BME Growth](#) y otros cinco al Euronext parisino (la ley española obliga a estas firmas a cotizar, pero les permite hacerlo en cualquier mercado europeo). Es, salvando los primeros años, el ejercicio

más flojo con solo 10 incorporaciones. En 2021 se sumaron 17 compañías, 14 lo hicieron en 2020 y, en los años previos a la pandemia, no era extraño que surgieran más de 20 por año.

Pero la aparente calma del año pasado es solo un respiro de cara a lo que viene. “Tras 10 años, seguimos teniendo una actividad importante”, ha asegurado Antonio Fernández, presidente de Armanext. Su firma, ha añadido, “recibe llamadas todas las semanas” y está asesorando actualmente a 10 compañías para que den el paso próximamente. Y calcula que, en total, España producirá “unas 35 nuevas socimis en dos años”. Entre estas habrá nuevos perfiles: si tradicionalmente el paso lo daban firmas patrimonialistas que estaban fuera de los mercados o fondos de inversión inmobiliaria, ahora “están entrando grupos familiares”, según el directivo. Además, España ha incorporado o está a punto de incorporar nuevos sistemas multilaterales de negociación que permitirán cumplir con el requisito de cotización sin acudir al mercado continuo ni a los mercados secundarios, lo que facilitará a algunos patrimonios convertirse en socimis porque los requisitos serán menores (y el proceso más barato).

Lo que no ha cambiado, según el informe presentado este jueves, es la tendencia de los últimos años. Las 10 nuevas socimis españolas tienen un patrimonio inmobiliario conjunto de 1.523 millones, lo que supone una media de poco más de 152 millones por compañía. Un tamaño muy modesto si se compara con las cotizadas del Ibex o con lo que era normal en los primeros años de eclosión. En los 10 ejercicios conjuntos, las firmas que han llegado a los mercados para empresas de menor tamaño han incorporado un patrimonio de 25.444 millones. Es decir, casi lo mismo que suman Colonial (más de 13.000 millones) y Merlin (más de 11.000), según las últimas valoraciones de sus carteras inmobiliarias. Esa proporción en la que [las socimis pequeñas representan la mitad del sector](#) se ha mantenido en el tiempo.

La otra tendencia que se observa en los últimos años y no cambia es que [el foco de los nuevos inversores inmobiliarios cotizados está puesto sobre la vivienda](#). Casi un 60% de los activos que tenían las nuevas socimis que se incorporaron en 2022 tenían carácter residencial, frente a un 13,7% dedicado a oficinas o un 12,7% en locales comerciales. Esta es otra diferencia notable con las grandes compañías del sector (centradas en oficina y activos comerciales), y para Fernández es consecuencia de que los inversores detectan “necesidad de vivienda en el mercado español”, además de que, por otra de las ventajas fiscales que obtienen las socimis, los propietarios de viviendas que se acogen a esta figura societaria “tienen una bonificación del 95% en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y en el de Actos Jurídicos Documentados”. Un 91,6% de los accionistas de las socimis que se constituyeron en 2022, añade el informe, eran no residentes en España.

## Las nuevas socimis 'se vuelcan' con la vivienda: supone casi un 60% de sus activos

original



La vivienda en alquiler sigue siendo un foco de interés para las socimis. Durante los últimos años, el residencial ha ido ganando terreno en las carteras de los vehículos de inversión inmobiliaria cotizados hasta el punto de llegar a representar más de la mitad de sus portafolios por valor de mercado.

Según un estudio de Armanext, una compañía especializada en asesorar a estas sociedades en su proceso de salir a bolsa, **en 2022 se convirtieron en cotizadas 10 socimis** (cinco de ellas en el mercado parisino Euronext Access y las otras cinco, en BME Growth -antiguo MAB) **y casi el 60% del valor de mercado de sus activos se correspondía con activos residenciales (58,5%)**, frente al 13,7% que representaron las oficinas o al 12,7% en el caso de los locales. La apuesta por el residencial es superior en el caso de los vehículos de inversión que se han estrenado en el mercado Euronext (79%) que en el caso de los que han empezado a cotizar en BME Growth.

La apuesta de estas sociedades por el mercado de la vivienda se está acelerando con el paso del tiempo. Como prueba, basta recordar que, hasta 2021, todas las socimis cotizadas tenían 6.808 millones de euros en viviendas de alquiler, lo que representaba un 28,5% del valor de mercado total de sus carteras. Y de las **sociedades que se estrenaron en el mercado de valores en 2021** (17 en total, 12 en Euronext Access y el resto, BME Growth), el residencial de alquiler representó **el 33,5% del valor de los activos**, 25 puntos por debajo del nivel de 2022.

Si tenemos en cuenta que las 10 'nuevas' socimis que se incorporaron al mercado en 2022 tenían activos valorados en 1.523 millones de euros en el momento de su debut, **la vivienda representó en 891 millones de euros**.

Este impulso de la vivienda, según explica **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, se debe a factores como la necesidad de desarrollar y profesionalizar el mercado del arrendamiento en España, ante la creciente demanda y una oferta insuficiente, así como a las **bonificaciones fiscales que contempla el régimen de las**

**socimis** en tributos como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD), siempre que estos vehículos compren inmuebles residenciales. Un incentivo interesante si tenemos en cuenta que en algunas comunidades autónomas el ITP, que se aplican sobre el precio escriturado, alcanza el 10%.

Otra lectura que deja entrever el estudio es el **perfil internacional de los inversores**. Durante el año pasado, el 91,6% de la inversión llegó de accionistas no residentes, frente al 8% que representaron los grupos familiares y al 0,4% de otros accionistas. Y también destaca la **apuesta de las socimis por Madrid**, donde se encuentran tres cuartas partes los activos por valor de mercado. Barcelona, en cambio, solo representa un 1% de la diversificación geográfica de las socimis, mientras que el otro 22,5% está repartido por el resto de España. Otra característica es que empezaron a cotizar con carteras de entre 2 y 5 activos, y con un endeudamiento cercano al 20%.

Desde 2013, cuando el régimen empezó a despegar, se han incorporado al mercado 132 socimis, de las que 22 han dejado de cotizar (por tanto, hay 110 activas), con 25.444 millones de euros de valor de mercado de sus activos.

## En 2023 llegarán más socimis a la bolsa y más mercados

El presidente de Armanext asegura que la compañía **ya está trabajando con 10 socimis que planean estrenarse en el mercado Euronext** a lo largo de los próximos meses: cinco están controladas por fondos y las otras cinco están en manos de grupos familiares.

Además, Fernández asegura que hay un total de 35 vehículos que se han dado de alta recientemente en el régimen de socimis y, teniendo en cuenta de que la normativa les da un plazo de dos años como máximo para convertirse en cotizadas para mantener los incentivos fiscales, tendrán que vestirse de largo o este año o el que viene. En 2023 es probable que se mejore el balance del año pasado que, con 10 debuts, ha sido el resultado más bajo desde 2015.

Por otro lado, Antonio Fernández sostiene que, una década después de que el régimen de estos vehículos de inversión empezara a rodar, "llega la competencia a los sistemas de negociación, una competencia que es sanísima".

Además de BME Growth y Euronext, las socimis tendrán otros dos 'mercados' en los que cotizar. Uno de ellos es '**Portfolio Stock Exchange**'. Esta alternativa de capital privado español cuenta ya con la autorización de la CNMV y tiene entre sus 'partners' tanto a los principales despachos de abogados (Uría Menéndez, Garruigues, Hogan Lovells, Ashurst, Pérez-Llorca o Clifford Chance) como a consultoras (KPMG y PwC) y empresas especializadas en servicios a emisores como la propia Armanext.

Y próximamente llegará '**Securitize**', un sistema multilateral de negociación americano y que estará basado en el 'blockchain', lo que, según Fernández, "aportará seguridad, trazabilidad e instantaneidad". "No hay banco agente ni depositaría, por lo que va a

ser una maravilla para los inversores institucionales", concluye el presidente de Armanext.

## El 91,6% de la inversión en las nuevas socimi españolas proviene del extranjero

Europa Press • original



Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández

respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.



## El 91,6 de la inversión en las SOCIMI españolas proviene del extranjero

rc ivo El presidente Aemanext, Antonio Fernández

Hacienda está valorando la propuesta para permitir a las socimi invertir en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal

Las 10 socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access



cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado hoy por Armanext.

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha explicado que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

"Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'No Residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos", ha señalado Fernández respecto a las previsiones para este año.

En cuanto al impulso del 'build to rent', Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

## SOCIMI AGRARIAS

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández ha asegurado que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación al permitir una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; y ofrecer un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia del Covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos.

También permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

# El campo seduce a fondos de inversión y sociedades anónimas del mercado inmobiliario (socimis) con rentabilidades del 10 por ciento

Abundan también las operaciones de fusión y adquisición de empresas del sector agroalimentario

4 marzo, 2023



Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el **campo español** está recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y de alta rentabilidad, por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las **socimis (sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario)**.

Los **fondos de inversión** compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de **empresas del sector agroalimentario**.

En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por **Valoral Advisors** para la empresa de compraventa de fincas **Cocampo**.

---

## Una rentabilidad por encima del 10 %

«La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo», ha explicado a Efeagro el director asociado del sector **Agribusiness** para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades «por encima del 10 %» y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo «estable» y «simple», necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como «un sector refugio» que se ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

## Algunas grandes operaciones

Si bien se han dado transacciones de terrenos, la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada y el 93,8 % de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2 % restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.

Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de «sale & leaseback» (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de **Pastas Gallo** y del fabricante de zumos **Go Go Fruselva** por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa **Moyca Grapes**.

Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas **Agroponiente**, la inversionista **Atitlan** se ha unido a la portuguesa **Sovena** para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

## Las socimis esperan su turno

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos.

---

[La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al Ministerio de Hacienda que](#)

---

en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.

Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, Regino Coca, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario, pero ha expresado a Efeagro que habría «asegurar desde un punto de vista legislativo» que «favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos», en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios. Rubén Figueroa (EFEAGRO)

---

---

---

 [Configuración de la privacidad y las cookies](#)

Gestionado por Google Cumple el TCF de IAB. ID de CMP: 300



## Algo se está haciendo mal: el campo seduce a los fondos de inversión con rentabilidades por encima del 10%

 Twitter

 Facebook

 Pinterest

 LinkedIn

 WhatsApp

**Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y de alta rentabilidad, por encima del 10%, factores que**

Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad

Se ha retirado el anuncio. [Detalles](#)

Los **fondos de inversión** compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de empresas del sector agroalimentario.

En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), atraídos por esa rentabilidad por encima del 10%, según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

## **UNA RENTABILIDAD POR ENCIMA DEL 10%**

«La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren

Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad

# Inversiones en el sector agroalimentario en España

En los últimos diecisiete años, el número de fondos de inversión que han invertido en el sector agroalimentario se ha multiplicado por más de 20. En la actualidad, casi 900 fondos gestionan 133.000 millones de euros.

## Algunas de las últimas operaciones Por año



## ¿Qué les atrae?

La buena relación entre riesgo y rentabilidad. **Rentabilidades esperadas por encima del 10 %**

El campo es un valor **refugio frente a la inflación y la inestabilidad de los mercados.**

## ¿Qué buscan?

Fincas de gran tamaño, preferiblemente de regadío, llanas o con poco desnivel, aptas para cultivos altamente mecanizados.

## Otros datos

España cuenta con **23,9 millones de hectáreas de Superficie Agraria Útil (SAU).**

En 2022 se completaron **156.925 compraventas de fincas rústicas.**

El **93,8 %** de los titulares de explotaciones son **personas físicas** y el **6,2 %** restante **personas jurídicas.**

El **precio medio de la tierra para uso agrario** en España **ha aumentado en 56 euros por hectárea** entre 2020 y 2021, hasta los **10.180 euros por hectárea.**

Se calcula que la producción de alimentos tendrá que **crecer entre un 60 % y un 70 %** para poder alimentar a la población mundial que pasará de los 7.900 millones de personas de 2021 a 9.700 en 2050, según la ONU.

Fuente: Valoral Advisors, CBRE Spain y Cocampo

Borja García / Agencia Efeagro

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades «por encima del 10%» y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo «estable» y «simple», necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura

Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad

Si bien se han dado transacciones de terrenos, la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada y el 93,8% de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2% restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.



Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de «sale & leaseback» (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un

informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.

Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponente, la inversionista Atitlan se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

## **LAS SOCIMIS ESPERAN SU TURNO**

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas, aunque esperan su momento ante esas rentabilidades por encima del 10%.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al



Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad



agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.

Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, Regino Coca, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado a Efeagro que habría «asegurar desde un punto de vista legislativo» que «favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos», en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.

(Texto: Rubén Figüeroa / [Efeagro](#))

Utilizamos cookies - Podemos colocarlos para el análisis de los datos de nuestros visitantes, para mejorar nuestro sitio web, mostrar contenido personalizado y brindarle una excelente experiencia en el sitio web. Para obtener más información sobre las cookies que utilizamos, abra la configuración. La política de privacidad y de cookies se aplica a todos los sitios web

Vale No Política de privacidad

# El campo seduce a fondos de inversión y socimis

👤 el único filtro de valores que necesitas

Empezar

×



© Reuters. El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10 %

Rubén Figueroa

Madrid, 4 mar (.).- Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y con alta rentabilidad, por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las socimis.

Los fondos de inversión compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de empresas del sector agroalimentario.

En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

UNA RENTABILIDAD POR ENCIMA DEL 10 %

"La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo", ha explicado a EFE el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, Héctor Rodríguez.

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades "por encima del 10 %" y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo "estable" y "simple", necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como "un sector refugio" que se ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los

periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

## ALGUNAS GRANDES OPERACIONES



el único filtro de valores que necesitas

Empezar



de explotaciones son personas físicas mientras que el 0,2 % restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.

Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de "sale & leaseback" (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.

Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponiente, la inversionista Atitlan se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

## LAS SOCIMIS ESPERAN SU TURNO

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al Ministerio de Hacienda que exponía la conveniencia de reformar la ley de las socimis para que puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.

Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, Regino Coca, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado a EFE que habría "asegurar desde un punto de vista legislativo" que "favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos", en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.

(infografía)

## Artículos relacionados

### Todos los comentarios (1)



Lucía Méndez

Hace 21 horas

CUESMXCOPEPEESESPEPECOPEMXMXPECOPEMXCUCUCUESMXPEPECO Manténgase invertido, la diversificación de los flujos de ingresos es muy importante Y con las habilidades adecuadas y la comprensión adecuada de cómo f... [Mostrar más](#)

Responder 1 0

Denunciar

BUSCAR ...

CONTACTO

NEWSLETTER

SUSCRIPCIÓN

INICIO SESIÓN



# valencia fruits

SEMANARIO HORTOFRUTÍCOLA FUNDADO EN 1962

HOME

AGROCOMERCIO

AGROCULTIVOS

AGROCOTIZACIONES

FERIAS Y EVENTOS

EMPRESAS

ÚLTIMO EJEMPLAR

MÁS

ACTUALIDAD 06/03/2023 | DISTRIBUCIÓN PIDE RETRASAR EL IMPUESTO

Seleccionar idioma ▼

CON LA TECNOLOGÍA DE  **TRADUCTOR DE GOOGLE**

HOME

PORTADA

valencia  
fruits  
SEMANARIO HORTOFRUTÍCOLA FUNDADO EN 1962

## El campo seduce a fondos de inversión con altas rentabilidades

### Maestros de los cítricos

06/03/2023

Mientras el modelo de agricultura tradicional se fragmenta, el gran capital ve en el sector una inversión segura y de alta rentabilidad





Los fondos de inversión ven una rentabilidad por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las socimis. / VF

Rubén Figueroa. Efeagro.

Los fondos de inversión compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas —las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo—, y persiguen escalar los rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de empresas del sector agroalimentario.

En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

### Una rentabilidad por encima del 10%

“La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo”, ha explicado el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria RE, Héctor Rodríguez.



#### NEWSLETTER

Suscríbete a nuestra newsletter **gratuita** y mantente informado.

Email

SUSCRIBIRSE

#### DESTAGADAS



06/03/2023

Infoagro Exhibition, un

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades “por encima del 10%” y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo “estable” y “simple”, necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como “un sector refugio” que se ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

## Grandes operaciones

Si bien se han dado transacciones de terrenos, la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada y el 93,8% de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2% restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.

Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de “sale & leaseback” (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.

Además, entre otros movimientos, **Abac Capital** ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponiente, la inversionista **Atitlan** se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

## Las socimis esperan su turno

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y

## espacio de intr



06/03/2023

Castilla-La-Mancha, líder en producción de pistacho



06/03/2023

Graves daños en el agro murciano por el segundo año consecutivo de sequía

SIGUENOS EN TWITTER



están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al Ministerio de Hacienda que exponía la conveniencia de reformar la ley de las socimis para que puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.

El presidente de **Armanext**, Antonio Fernández, ha dicho que la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan, ya que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de **Cocampo**, Regino Coca, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado que habría “asegurar desde un punto de vista legislativo” que “favorezcan el arrendamiento por parte de nuevos agricultores y ganaderos”, en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.

 SHARE

 TWEET

 PIN

 SHARE

## Tweets de @valenciafruits

Vale... 

· 57min

Desde [@ASAJACORDOBA](#), su responsable de [#cítricos](#), [#MaríaÁngelesHerrero](#) realiza un análisis de la realidad del sector de la provincia cordobesa.

valenciafruits.com

María Ángeles Herrero:  
"El problema de la falt...



1



Vale... 

ZONA  
PRIVADA  
PARA  
SUSCRIPTORES

ENTRA  
R

Acceso exclusivo para suscriptores a toda la **información de interés del sector hortofrutícola**.

Si todavía no tienes cuenta, [regístrate aquí](#).



# Las SOCIMIs cierran 2022 al alza

Merlin Properties, Colonial, Lar España y Silicius presentan sus resultados con incrementos en varios indicadores. El capital extranjero se interesa por las nuevas SOCIMIs.

Ktesios ha comprado a Unicaja más de 80 activos en Toledo.



Varias de las SOCIMIs más destacadas del mercado han presentado recientemente sus resultados correspondientes al año 2022, demostrando que ha sido un ejercicio fructífero para ellas en muchos aspectos. **Merlin Properties** ha obtenido un beneficio de 290 millones de euros, sin tener en cuenta el cambio de valor de su cartera inmobiliaria, la cual se depreció un 1,5% en 2022. Así lo ha comunicado la compañía, al tiempo que destaca que obtuvo unas rentas por alquileres de 452,8 millones de euros, un 7,3% más que en 2021, *“sin tener en cuenta la aportación de las sucursales de BBVA, que revendió a la propia entidad financiera en junio por 1.987 millones de euros, en la mayor operación inmobiliaria del año en España”*, según explican desde la firma. La cartera de inmuebles de Merlin Properties está valorada en 11.317 millones de euros, después de un aumento de las *yields* de 44 puntos básicos.

**Merlin Properties ha obtenido en 2022 un beneficio de 290 millones de euros y una renta por alquileres de 452,8 millones de euros.**

Por su parte, **Grupo Colonial** ha cerrado el ejercicio de 2022 con un incremento del 26% en el resultado recurrente, alcanzando los 161 millones de euros, tal y como detallan. *“El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos de la cartera de activos de Colonial que, gracias a su posicionamiento prime, es capaz de capturar los impactos de la indexación, así como los crecimientos de las rentas en contratos firmados”*, explican. Además, la SOCIMI ha ingresado en 2022 un total de 354 millones de euros, un 13% más que en 2021, al mismo tiempo que ha incrementado su *ebitda* un 14% interanual, hasta los 283 millones de euros. El mayor incremento de ingresos lo ha aportado la cartera de París, con un aumento del 17% en términos totales. La firma destaca además que cierra el ejercicio 2022 con más de 176.000 metros<sup>2</sup>, alcanzando el segundo mayor volumen de contratación de su historia y superando en un 4% la cifra del año anterior, *“que ya fue*

*un ejercicio de niveles de actividad récord”*. Asimismo, **Lar España** ha alcanzado un beneficio neto de 72,9 millones de euros en 2022, lo que prácticamente triplica los 25,8 millones del año anterior. Además, los ingresos totales de la SOCIMI crecieron un 5,7% para situarse en 83,6 millones de euros en 2022, frente a los 79,1 millones de euros de 2021. La valoración independiente de sus 14 activos aumentó en 46 millones de euros entre enero y junio, y tres millones de euros más entre julio y diciembre, hasta completar en 2022 una valoración final de 1.473 millones de euros, según explican desde la firma.

**Colonial incrementó un 26% su resultado recurrente en 2022, alcanzando los 161 millones de euros.**

El resultado de explotación de la SOCIMI ascendió en 2022 a los 92,6 millones de euros, casi el doble que los 49,4 millones de euros de 2021. El *ebitda* de 2022 ha sido de 60 millones de euros, un 18,4% más que el equivalente del año anterior. Además, desde la SOCIMI destacan que el crecimiento significativo de todas las partidas de la cuenta de resultados les ha llevado a proponer ante la próxima junta de accionistas el pago de un dividendo de 60 céntimos por acción, un 66% más que en el anterior ejercicio. En caso de ser aceptado, supondrá un desembolso total de 50 millones de euros. Por último en cuanto a resultados, **Silicius** ha cerrado 2022 con un aumento de sus rentas brutas del 19,8%, hasta los 30,9 millones de euros, gracias, según explican, a las nuevas comercializaciones, ya que se han firmado 38 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de 38.324 metros<sup>2</sup> contratados. A su vez, las rentas netas han ascendido a 27 millones de euros, tras un crecimiento del 39,3% respecto al pasado ejercicio. Por segmentos, residencial y hoteles encabezan el aumento de los ingresos por rentas brutas de la SOCIMI durante 2022, con unas subidas del 138,3% y del 101,6%, respectivamente. La firma ha alcanzado en 2022 un fondo de operaciones de 20,2 millones de euros, lo que supone

una variación positiva del 42,2% respecto al mismo período de 2021. Al cierre del año anterior, la SOCIMI contaba con una cartera formada por 42 activos de diferentes tipologías, con un claro predominio de hoteles (31%) y centros comerciales (23%).

## Inversión extranjera

Por otro lado, los datos del mercado de las SOCIMIs durante 2022 muestran cómo los inversores extranjeros se han interesado por los nuevos vehículos de inversión incorporados a cotizar. Las diez SOCIMIs que se incorporaron en 2022 a **BME Growth** y a **Euronext Access** cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, con un capital extranjero que supone un 91,6% del valor de los inmuebles. Un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021.

**Lar España ha alcanzado un beneficio neto de 72,9 millones de euros, triplicando la cifra del año anterior.**

Estas son algunas de las principales conclusiones del *VII Análisis de evolución de las SOCIMIs incorporadas en España que cotizan en BME Growth y Euronext Access*, elaborado por **Armanext**, que destaca cómo el capital extranjero ha liderado la inversión de las nuevas SOCIMIs en 2022. *“La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España”*, indican. Respecto a movimientos de mercado recientes, **Ktesios** ha adquirido a **Unicaja** más de 80 activos en la provincia de Toledo, con un valor de mercado superior a los 3,6 millones de euros. Se trata de 52 viviendas y 29 activos destinados a otros usos en diferentes localidades toledanas. Con esta operación, la cartera de activos de **Ktesios** cuenta ya con más de 600 inmuebles y **RKS AM**, su *servicer*, más de 850 inmuebles bajo gestión, acercándose a su objetivo de alcanzar las 1.000 viviendas antes de final de año, tal y como explican.



ESPECIAL MIPIM

# El capital extranjero acapara el 91,6% de la inversión de las nuevas socimis cotizadas

**Los inversores internacionales acaparan más del 91% del capital de las 10 socimis que salieron a cotizar a BME Growth y Euronext Access durante 2022, atraídos especialmente por el residencial y por la fórmula del *build to rent*, según un informe de Armanext.**

**E**n 2022 se incorporaron al mercado cotizado 10 socimis españolas: cinco en BME Growth y otras 5 en Euronext Access, con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros y el 91,6% de esa inversión está en manos de accionistas extranjeros, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado por Armanext.

El informe pone de manifiesto que los inversores internacionales concentran su interés en el sector residencial, concretamente en el *build to rent*, como demuestra el hecho de que un 58,5% de los activos de estas socimi corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021. Señalando que un 76,4% de los inmuebles propiedad de estas sociedades de inversión se ubican en Madrid, el 22,5% en otras localizaciones, y el 1% en Barcelona.

Respecto al peso del capital extranjero en las socimis incorporadas en España, **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, afirmó que se mantiene la tendencia de años anteriores "liderada por los emisores internacionales". La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que "impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España".

En cuanto al impulso del *build to rent*, Fernández ha trasladado que el interés de los inversores en construir para



Antonio Fernández, presidente de Armanext.

Los inversores aumentan su apuesta por el mercado residencial español, ya que el 58,5% de los activos de estas nuevas socimis cotizadas son viviendas, frente a un 33,5% en 2021.

alquilar se afianzó en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Sobre las previsiones para 2023 en relación a la inversión internacional en socimis, Fernández ha explicado que "los fondos extranjeros estarán

**En 2022 se incorporaron a cotizar a BME Growth cinco socimis con activos valorados en 630 millones de euros y otras cinco Euronext Access con activos valorados en 893 millones**

pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para 'no residentes' que inviertan en bienes inmuebles en España, así como las posibles modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos".

El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimis se han incorporado a Euronext Access, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

Actualmente, hay 110 socimis cotizadas: 80 en BME Growth, 30 en Euronext Access, a las que hay que añadir las que cotizan en el Ibex 35 como Merlin Properties e Inmobiliaria Colonial y las del mercado continuo como Árima Real Estate y Lar España. ♦

# EDITORIAL



Ana M. Pastor, directora de El Inmobiliario mes a mes.

## MIPIM, el cara a cara de la inversión internacional

España precisa de la inversión extranjera para afrontar con las máximas garantías la incierta situación económica derivada de la guerra de Ucrania, tal y como se puso de manifiesto en el **Spain Investor Day** que se celebró en Madrid los días 11 y 12 de enero, un impulso inversor más importante si cabe si hablamos del *real estate* dada la importancia de las actividades inmobiliarias en nuestra economía y el peso de las inversiones foráneas en el sector.

Que los activos inmobiliarios en España son atractivos para el capital internacional es un hecho, como lo es que el atractivo del sector a ojos de los inversores extranjeros está aumentando. Por lo menos, esto es lo que se desprende del último **Investor Intentions Survey 2023** elaborado por **CBRE**, que coloca a España como el cuarto país europeo más atractivo para la inversión inmobiliaria en 2023, escalando tres posiciones con respecto al año pasado, y solo por detrás de Reino Unido, Alemania y Francia. Con el añadido de que España tiene dos ciudades en este *top ten*: Madrid y Barcelona, que también mejoran su posición, ocupando el quinto y sexto lugar, respectivamente, en la lista de las diez ciudades europeas preferidas para invertir.

Otro ejemplo de que la mirada internacional sigue puesta en el inmobiliario español lo tenemos en el peso del capital extranjero en las socimis que han salido a cotizar este año. Según un informe de **Armanext**, los inversores internacionales acaparan más del 91% del capital de las 10 socimis que salieron a cotizar a BME Growth y Euronext Access durante 2022, atraídos especialmente por el residencial y por la fórmula del *build to rent* (construir para alquilar).

Pero para que esta tendencia continúe y el capital foráneo siga siendo uno de los motores de la actividad inmobiliaria, las empresas y Administraciones Públicas españolas tienen que dar a conocer sus proyectos al mundo, para lo que un año más vuelven a apostar por **MIPIM**, el salón inmobiliario más importante de Europa. Una feria con 23.000 participantes de 90 países, que ya trasciende las fronteras europeas puesto que, por primera vez, contará con la participación de una delegación estadounidense, que se suma a la fuerte representación de países como Arabia Saudí, Japón, Canadá, Turquía, Qatar y Egipto.

Este año, la presencia española en Cannes asciende a más de 60 empresas en los stand de Barcelona Catalonia y Spanish Pavilion, en los que se pueden identificar los proyectos más importantes de comunidades autónomas como Castilla y León, Murcia o Castilla-La Mancha y conocer las principales apuestas que ofrecen Barcelona y su área metropolitana, junto a Madrid, que tratará de seducir a los inversores con los mayores desarrollos urbanos del sur de Europa tales como Madrid Nuevo Norte o Valdecarros.

**Nicolas Kozubek, director de MIPIM**, pone en valor la oportunidad "inigualable para acceder y desbloquear capital global significativo" que supone este salón inmobiliario, destacando que "los debates y reuniones en persona, cara a cara" son "componentes únicos para llevar a cabo negocios y asegurar inversiones vitales. Al tiempo que se analizan las mejores soluciones para superar los retos a los que se enfrentan nuestras ciudades, impulsando al unísono la industria inmobiliaria en lo que será un año crucial para asegurar la inversión y la realización de grandes proyectos y planes de regeneración".

## El capital extranjero lidera la inversión de las socimis que comenzaron a cotizar en 2022

Redacción • original



Las 10 socimis que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, el **capital extranjero supone un 91,6% del valor de los inmuebles**, y el *build to rent* (construir explícitamente para alquilar) concentra el interés de los inversores ya que un 58,5% de los activos de estas nuevas socimis cotizadas corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021.

Estas son algunas de las principales conclusiones del «VII Análisis de evolución de las SOCIM incorporadas en España que cotizan en BME Growth y Euronext Access» presentado hoy por Armanext.

Respecto al peso del capital extranjero en las socimi incorporadas en España, **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, (*en la imagen superior*) ha afirmado que se mantiene la tendencia de años anteriores “liderada por los emisores internacionales”. La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que “impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España”.

Sobre las previsiones para 2023, Fernández ha explicado que “los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para ‘No Residentes’ que inviertan en bienes inmuebles en España así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”. Y respecto a cómo evolucionará el ritmo de crecimiento de las socimis este año en 2023, Fernández ha trasladado que “podemos volver a sobrepasar las 15”.

En cuanto al impulso del *build to rent*, el presidente de Armanext ha subrayado que el interés de los inversores en “construir para alquilar” se ha afianzado en 2022 y «eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad».

Además, el presidente de Armanext destaca que “las socimis que a lo largo del 2023 se prevé que llequen al mercado, serán las de perfil más familiar ya que constituirse en socimi es permite avanzar en

transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar”.

Respecto a la tipología de accionista de las socimis incorporadas en 2022, los no residentes representan el 91,6%, los grupos familiares el 8% y otros accionistas el 0,4% sobre el valor de los activos. Un 76,4% de los inmuebles se ubican en Madrid, el 22,5% en otras localizaciones, y el 1% en Barcelona.

### **Relacionado**

## La inversión extranjera lidera la inversión en las socimis incorporadas en 2022

Redacción • original





**Antonio Fernández, presidente de Armanext.**

Las diez socimis que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, el capital extranjero supone un 91,6% del valor de los inmuebles, y el Build to Rent (BtR) concentra el interés de los inversores. Un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021. Estas son algunas de las principales conclusiones del “VII Análisis de evolución de las SOCIMIs incorporadas en España que cotizan en BME GROWTH y Euronext Access” elaborado por Armanext.

Respecto al peso del capital extranjero en las socimis incorporadas en España, Antonio Fernández, presidente de Armanext, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores “liderada por los emisores internacionales”. La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que “impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España”.

Respecto a si estas sociedades mantendrán su liderazgo durante 2023, Fernández explica que “los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para ‘No Residentes’ que inviertan en bienes inmuebles en España así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”.

En cuanto al impulso del Build to Rent, Fernández traslada que el interés de los inversores en “construir para alquilar” se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Además, el presidente de Armanext destaca que “las socimis que a lo largo del 2023 se prevé que lleguen al mercado, serán las de perfil más familiar ya que constituirse en socimis les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar”.

Respecto a la tipología de accionista de las socimis incorporadas en 2022, los No Residentes representan el 91,6%, los grupos familiares el 8% y otros accionistas el 0,4% sobre el valor de los activos. Un 76,4% de los inmuebles se ubican en Madrid, el 22,5% en otras localizaciones, y el 1% en Barcelona.

## El capital extranjero lidera la inversión en las socimis incorporadas en 2022

original

Las diez socimis que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME GROWTH y a Euronext Access cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, el **capital extranjero supone un 91,6%** del valor de los inmuebles, y el **build to rent** concentra el interés de los inversores: un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021.

Estas son algunas de las principales conclusiones del **VII Análisis de evolución de las socimis incorporadas en España que cotizan en BME GROWTH y Euronext Access** presentado hoy por **Armanext**, asesor registrado en BME GROWTH y primer *listing sponsor* autorizado en España para la incorporación de pymes a Euronext.

Respecto al peso del capital extranjero en las socimis incorporadas en España, **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores *“liderada por los emisores internacionales”*. La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que *“impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España”*.

Respecto a si estas sociedades mantendrán su liderazgo durante 2023, Fernández explica que *“los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para ‘No Residentes’ que inviertan en bienes inmuebles en España así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”*.

*La vivienda built to rent es el motor, lo que explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar la actividad*

En cuanto al impulso del **build to rent**, Fernández traslada que el interés de los inversores en *“construir para alquilar”* se ha afianzado en 2022 y **eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo** ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Además, el presidente de Armanext destaca que *“las socimis que a lo largo del 2023 se prevé que lleguen al mercado, serán las de perfil más familiar ya que constituirse en socimi les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar”*.

Respecto a la tipología de accionista de las socimis incorporadas en 2022, **los No Residentes representan el 91,6%**, los **grupos familiares el 8%** y otros accionistas el 0,4% sobre el valor de los activos. **Un 76,4% de los inmuebles se ubican en Madrid**, el 22,5% en otras localizaciones, y el 1% en Barcelona.

**Euronext Acces supera a BME Growth en el período 20-22 con un 76% del valor de los activos**

La evolución de las socimis tras la pandemia ha sido desigual en cuanto al interés de los inversores por cotizar en sendos **sistemas multilaterales de negociación**. De este modo, entre 2020 y 2022, **25 socimis se han incorporado a Euronext Access**, mientras que 16 lo han hecho a BME GROWTH. Los activos incorporados a cotizar a Euronext en ese periodo ascienden a **3.235 millones de euros, un 76% más que el valor de los activos de las 16 socimis incorporadas a BME GROWTH** en ese mismo periodo que ascienden a 1.832 millones de euros.

**as 1 2osimis incorporadas en diez años acumulan activos por valor de 25.444 millones de euros**



  
**€25.444mm**  
Valor de mercado de los activos acumulados

Valor de los activos en el momento de la incorporación.

Fuente: Elaboración propia de Armanext (ver primera página del estudio).

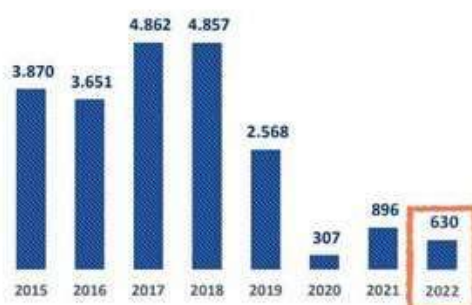
En base a datos acumulados en el momento de incorporación en los ejercicios 2013-2022 en BME GROWTH y en los ejercicios 2018-2022 en Euronext Access.

**25.444 millones de inversión total en diez años.**

Desde 2013 se han incorporado a cotizar 132 socimis; 100 se han incorporado en BME GROWTH y 32 se han incorporado en Euronext Access (operativo en España desde 2018). **El valor de los inmuebles en el momento de la incorporación a cotizar asciende a 25.444 millones de euros**, un 6,37% más que el acumulado hasta 2021. **El valor de los activos que cotizan en Euronext es un 42% más que los que cotizan en BME GROWTH.**

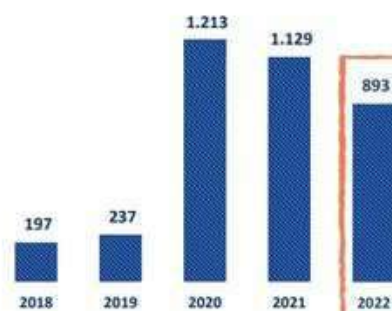
**Valoración de activos 2022 BME GROWTH**

El valor total de los activos disminuye un 29,7%



**Valoración de activos 2022 Euronext Access**

El valor total de los activos disminuye un 21%







Fuente: Elaboración propia de Armanext (ver primera página del estudio).  
En base a datos acumulados en el momento de incorporación en los ejercicios 2013-2022 en BME GROWTH y en los ejercicios 2018-2022 en Euronext ACCESS.

### Valoración de activos BME Growth VS. Euronext (2022).

A finales de 2022 cotizan 110 socimis: **20 se han retirado de BME GROWTH y dos de Euronext Access**. Respecto a cómo evolucionará el ritmo de crecimiento de las socimis en 2023, Fernández ha trasladado que *“podemos volver a sobrepasar las 15 socimis”*.

### Las socimis agrarias, una gran oportunidad para la inversión en España

En 2022, el presidente de Armanext, **Antonio Fernández**, presentó el estudio **“Las SOCIMI salen al campo”** que exponía la conveniencia de reformar la Ley 11/2009 de las socimis para que, al igual que sucede en terceros países, **estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal**.

Desde la presentación del mencionado estudio en 2022, Armanext ha promovido el diálogo con las administraciones públicas para **impulsar esta modificación legislativa**. Según ha declarado Antonio Fernández, *“después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda, y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en el Ministerio de Hacienda”*.

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación legislativa ya que *“supondría avances en tres aspectos: **permitiría una normalización de la política de inversión** de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; **ofrecería un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español** refrendada tras la pandemia de la covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de determinados productos. Finalmente, **permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada**, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de SOCIMI se concentra en Madrid y Barcelona”*.

NACIONAL SOCIMIS

# El capital extranjero lidera la inversión en las socimis incorporadas en 2022

Brainsre.News 24/02/2023



Antonio Fernández, presidente de Armanex

Las 10 **socimis** que se incorporaron a cotizar en 2022 al **BME Growth** y al **Euronext Access** cuentan con inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, el **capital extranjero** supone un 91,6% del valor de los inmuebles y el **build to rent** concentra el interés de los inversores: un 58,5% de los activos corresponden a vivienda, frente a un 33,5% en 2021.

Estas son algunas de las principales conclusiones del **VII Análisis de evolución de las socimis** incorporadas en España que cotizan en el BME Growth y el Euronext Access presentado por el asesor **Armanext**.

Respecto al peso del capital extranjero en las socimis incorporadas en España, **Antonio Fernández, presidente de Armanext**, afirma que se mantiene la tendencia de años anteriores «liderada por los emisores internacionales». La profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países hace que «impulsen con mayor determinación la constitución de este tipo de sociedades en España». Respecto a si estas sociedades mantendrán su liderazgo durante 2023, Fernández explica que «los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio para no residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos».

En cuanto al impulso del **build to rent**, Fernández traslada que el interés de los inversores en «construir para alquilar» se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Además, el presidente de Armanext destaca que «las **socimis** que a lo largo del 2023 se prevé que lleguen al mercado serán las de perfil más familiar, ya que constituirse en socimis les permite avanzar en transparencia, en la profesionalización de sus procesos y en la eficiencia de su gestión. Además, este vehículo facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar».

Respecto a la tipología de accionista de las **socimis** incorporadas en 2022, los no residentes representan el 91,6%; los grupos familiares, el 8%, y otros accionistas, el 0,4% sobre el valor de los activos. Un 76,4% de los inmuebles se ubican en **Madrid**; el 22,5%, en otras localizaciones, y el 1%, en **Barcelona**.

## El Euronext Access concentra la mayor parte del valor de los activos

La evolución de las **socimis** tras la pandemia ha sido desigual en cuanto al interés de los inversores por cotizar en sendos sistemas multilaterales de negociación. De este modo, entre 2020 y 2022, 25 socimis se han incorporado al Euronext Access, mientras 16 lo han hecho al BME Growth. Los activos incorporados a cotizar al Euronext en ese periodo ascienden a 3.235 millones de euros, un 76% más que el valor de los activos de las socimis incorporadas al BME Growth, que ascienden a 1.832 millones.

Desde 2013 se han incorporado a cotizar 132 socimis: 100 se han incorporado en el BME Growth y 32 se han incorporado en el Euronext Access, operativo en España desde 2018. El **valor de los inmuebles en el momento de la incorporación a cotizar asciende a 25.444 millones de euros**, un 6,4% más que el acumulado hasta 2021. El valor de los activos que cotizan en el Euronext es un 42% más que los que cotizan en el BME Growth.

A finales de 2022 cotizaban 110 socimis: 20 se habían retirado del BME Growth y 2 del Euronext Access. Respecto a cómo evolucionará el ritmo de crecimiento de las socimis en 2023, Fernández ha trasladado que «podemos volver a sobrepasar las 15».

## Las socimis agrarias, una necesidad para equiparar España a Europa

En 2022, **Antonio Fernández** presentó el estudio **Las socimis salen al campo**, que exponía la conveniencia de reformar la Ley 11/2009 de las socimis para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal.

Desde la presentación del mencionado estudio, **Armanext** ha promovido el diálogo con las administraciones públicas para impulsar esta modificación legislativa. Según ha declarado Fernández, «después de haber presentado la propuesta en el Ministerio de Hacienda y en la Dirección General del Tesoro, está en consideración en Hacienda».

El presidente de Armanext ha resaltado la necesidad de esta modificación legislativa, ya que «supondría avances en tres aspectos: permitiría una normalización de la política de inversión de este tipo de vehículos con otros análogos en distintos países de la Unión Europea y de los principales países del mundo; ofrecería un apoyo explícito a la importancia estratégica del campo español refrendada tras la pandemia de la covid-19 y, en especial, con la guerra de Ucrania que ha provocado el desabastecimiento de

determinados productos, y, finalmente, permitiría la entrada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimis se concentra en **Madrid y Barcelona**«.

# EjePrime

Empresa **Mercado** Residencial Comercial Oficinas Industrial Hoteles M2

NEINOR HO

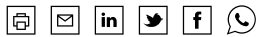
## Mercado

Por EjePrime  
24 FEB 2023  
🕒 09.55h

# Al menos 35 socimis estudian salir a cotizar en los próximos dos años

El año pasado diez sociedades debutaron en BME Growth y Euronext Acces, un flujo que está previsto que se mantenga en los próximos dos años con, al menos, 35 sociedades debutando en los parques bursátiles, según los cálculos de Armanext.

COMPARTIR



Las diez socimi que se incorporaron a cotizar en 2022 a BME Growth y a Euronext Access cuentan con **inmuebles valorados en 1.523 millones de euros, un importe sobre el cual el capital extranjero supone un 91,6% del total**, según el VII Análisis de evolución de las socimi presentado por Armanext, grupo especialista en coordinar el proceso de cotización.

**El informe detalla que, entre 2020 y 2022, hasta 25 socimi se han incorporado a Euronext Access**, mientras que 16 lo han hecho a BME Growth, con un valor total de 5.067 millones de euros. Asimismo, desde 2013, han sido 132 las empresas de este tipo incorporadas por 25.444 millones de euros.

Las previsiones sobre el futuro es que se mantenga el ritmo de salidos con, al menos, 35 nuevas sociedades hasta 2024. Entre las salidas más esperadas se encuentra Bankinter Logística, aunque también hay un buen número de empresas familiares o patrimoniales personales que esperan su momento para debutar en el parquet.

El presidente de Armanext, Antonio Fernández, señala que la tendencia de los años anteriores respecto a los inversores extranjeros se mantiene, debido a la "profesionalización de este tipo de inversores y su experiencia en otros países".

### LO MÁS LE

- 1 Pro para Alca
- 2 Un una 8,5
- 3 El ir alte del

NEWSLE  
Date de alta  
las noticias c

Introduce tu ema  
Al suscribirte acept

SWOT

Cristina Oller  
Prologis

Anna Gener  
Gard



LOS BI  
EJE

Alojamien  
o marketin  
Samuel T

## Entre los estrenos más esperados en los próximos meses se encuentra de Bankinter Logística

“Los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para No Residentes que inviertan en bienes inmuebles en España, así como de otras modificaciones en relación con las posibles modificaciones en la ley de Arrendamientos Urbanos”, añade.

En cuanto al impulso del *build-to-rent*, Fernández cree que el interés de los inversores en construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimi que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad.

Respecto a la propuesta de Armanext de reformar la Ley 11/2009 de las socimi para que, al igual que sucede en terceros países, estas puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, Fernández apunta que el Ministerio de Hacienda está considerando el cambio. Esto ayudaría a impulsar la llegada de nuevos inversores a la España despoblada, ya que, en la actualidad, más del 77,4% de la inversión en inmuebles a través de socimi se concentra en Madrid y Barcelona.

COMPARTIR



## Diez socimis se incorporaron a cotizar en 2022 con 1.523 millones en activos

original



© Reuters. Diez socimis se incorporaron a cotizar en 2022 con 1.523 millones en activos

Madrid, 23 feb (-).- En 2022 se incorporaron a cotizar diez nuevas socimis (sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria) con activos valorados en 1.523 millones de euros, de los que el 91,6 % son capital extranjero y el 8 % grupos familiares, según el análisis anual de Armanext.

El 'build to rent' (construir vivienda para alquilar) concentró el interés de estos inversores, con un 58,5 % de los activos, frente a un 33,5 % en 2021.

De cara a 2023, el presidente de Armanext, Antonio Fernández, ha señalado que las socimi que se prevé que lleguen al mercado serán las de perfil más familiar, mientras que los fondos extranjeros estarán pendientes de cómo les puede afectar o no la modificación del Impuesto de Patrimonio para No Residentes, así como de otras modificaciones legislativas.

Un 76,4 % de los inmuebles se ubican en Madrid, el 22,5 % en otras localizaciones y el 1 % en Barcelona.

Las 132 socimi incorporadas desde 2013 acumulan activos valorados en 25.444 millones de euros.

De ellas, a finales de 2022 cotizaban 110, ya que 20 se han retirado de BME (BME:BME) GROWTH y 2 de Euronext (EPA:ENX) Access.

El asesor bursátil Armanext continúa impulsando una modificación legislativa para que en España las socimi puedan invertir en activos agrarios, en línea con los principales países europeos; una propuesta que se encuentra en estudio en el Ministerio de Hacienda.

Valor Informativo	16 004 EUR
V.Económico (VP)	3667 EUR
Únicos	1 247 330
V.CPM	81 EUR
Vistas	4.627.650

## Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • original

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del ré

cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión,



24/02/2023



Valor Informativo	16 004 EUR
V.Económico (VP)	3667 EUR
Únicos	1 247 330
V.CPM	81 EUR
Vistas	4.627.650

facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

LAS SOCIMIS BUSCAN ESCALAR LOS RENDIMIENTOS CON CULTIVOS INTENSIVOS

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10%

Valencia Plaza

AGRICULTURA, FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIMIS



Foto: R. RUBIO/EP

**4/03/2023 - VALÈNCIA (EFE/Rubén Figueroa).** Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está **recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y con alta rentabilidad**, por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las socimis.

Los fondos de inversión compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los

rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años **se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de empresas** del sector agroalimentario.

En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

### **Una rentabilidad por encima del 10%**

"La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo", ha explicado a EFE el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, **Héctor Rodríguez**.



📷 Foto: EFE

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades "por encima del 10 %" y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo "estable" y "simple", necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como "un sector refugio" que se ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

### **Algunas grandes operaciones**

Si bien se han dado transacciones de terrenos, la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada y el 93,8 % de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2 % restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.

Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de "sale & leaseback" (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.



Foto: RICARDO RUBIO/E

Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponiente, la inversionista Atitlan se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta

Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

### **Las socimis esperan su turno**

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al Ministerio de Hacienda que exponía la conveniencia de reformar la ley de las socimis para que puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.



Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, **Regino Coca**, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado a EFE que habría "asegurar desde un punto de vista legislativo" que "favorezcan el arrendamiento por parte de

nuevos agricultores y ganaderos", en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.



alcampo plaza

LAS SOCIMIS BUSCAN ESCALAR LOS RENDIMIENTOS CON CULTIVOS INTENSIVOS

## El campo seduce a fondos de inversión y socimis con rentabilidades del 10%

Alicante Plaza

AGRICULTURA, FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIMIS



Foto: R. RUBIO/EP

4/03/2023 - VALÈNCIA (EFE/Rubén Figueroa). Mientras el agricultor tradicional envejece y los terrenos se fragmentan cada vez más, el campo español está **recibiendo inversiones de grandes capitales que ven en el sector una inversión segura y con alta rentabilidad**, por encima del 10 %, factores que han despertado también el interés de las socimis.

Los fondos de inversión compran parcelas amplias o un conjunto de pequeñas fincas contiguas -las que van quedando fragmentadas con cada herencia que se reparte entre jóvenes que no quieren trabajar el campo-, y persiguen escalar los

rendimientos, con cultivos intensivos y altamente mecanizados.

Pero la entrada del capital riesgo en los últimos años **se ha dado sobre todo mediante operaciones de fusión y adquisición de empresas** del sector agroalimentario.

En España el fenómeno es incipiente, pero a nivel mundial, en los últimos 17 años, el número de inversiones en agroalimentación se ha multiplicado por 20, dando entrada a casi 900 fondos de inversión con activos bajo gestión que rondan los 140.000 millones de dólares (casi 132.000 millones de euros), según un análisis realizado por Valoral Advisors para la empresa de compraventa de fincas Cocampo.

### **Una rentabilidad por encima del 10%**

"La agricultura ha dejado de ser un sector tradicional, ha madurado y ha alcanzado ese punto crítico para que los inversores institucionales (fondos de inversión) entren en el campo", ha explicado a EFE el director asociado del sector Agribusiness para España de la consultora inmobiliaria CBRE, **Héctor Rodríguez**.



📷 Foto: EFE

Estos fondos incorporan tecnología y hacen de los cultivos un valor seguro para obtener rentabilidades "por encima del 10 %" y se basan en un modelo de producción en escala que reduce los costes, ha abundado este experto.

Les atrae el hecho de que se trata de un activo "estable" y "simple", necesario para cubrir una necesidad básica como es la alimentación, y consideran la agricultura como "un sector refugio" que se ha mostrado resistente a los ciclos económicos y a los periodos inflacionarios, ha apuntado Rodríguez.

### **Algunas grandes operaciones**

Si bien se han dado transacciones de terrenos, la estructura de propiedad se mantiene aún casi inalterada y el 93,8 % de los titulares de explotaciones son personas físicas mientras que el 6,2 % restante son personas jurídicas, según los últimos datos oficiales.

Esto es así porque las principales operaciones del mercado español han sido de adquisiciones de empresas del sector agroalimentario, de "sale & leaseback" (compra con un arriendo posterior de entre 20 y 25 años) y de introducción de un nuevo socio capitalista, según consta en un informe de CBRE.

En los últimos años se han dado operaciones como la compra de Pastas Gallo y del fabricante de zumos Go Go Fruselva por ProaA Capital, así como la entrada de este fondo en la empresa de uva de mesa Moyca Grapes.



Foto: RICARDO RUBIO/E

Además, entre otros movimientos, Abac Capital ha adquirido la empresa de frutas y hortalizas Agroponiente, la inversionista Atitlan se ha unido a la portuguesa Sovena para adquirir Frutas Romu, CVC ha comprado el negocio de pasta

Panzani, y la gestora inmobiliaria Azora ha entrado en la compañía de almendros ISFA.

### **Las socimis esperan su turno**

El sector ha despertado también el interés de las sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (socimis), creadas hace 10 años para atraer capital extranjero y ahorro de particulares hacia las inversiones inmobiliarias, pero de momento no pueden operar con fincas rústicas.

Estas sociedades se benefician de un tipo impositivo nulo y están obligadas a repartir el 80 % de sus beneficios en forma de dividendos.

La asesoría bursátil Armanext presentó en 2022 un proyecto al Ministerio de Hacienda que exponía la conveniencia de reformar la ley de las socimis para que puedan invertir también en terrenos de naturaleza agrícola, ganadera y forestal, al igual que sucede ya en otros países, pero el Departamento no se ha pronunciado aún.



Para Fernández, la habilitación de las socimis en el campo facilitaría la entrada de pequeños inversores y no sólo de grandes fondos de inversión, y favorecería a los pequeños dueños de terrenos que no los trabajan y que podrían arrendarlos a estas sociedades, que invertirían en ellos y repartirían amplios dividendos.

El fundador de Cocampo, **Regino Coca**, se ha mostrado a favor de la entrada de las socimis en el negocio agrario pero ha expresado a EFE que habría "asegurar desde un punto de vista legislativo" que "favorezcan el arrendamiento por parte de

nuevos agricultores y ganaderos", en vez de estar únicamente centradas en los inversores y sus beneficios.

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)



## SECTOR INMOBILIARIO

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

En 2022, salieron a cotizar 10 socimis, con un valor de mercado de 1.523 millones de euros - España es uno de los países con mayor número de socimis, cerrando 2022 con 110



Gabriel Santamarina

Madrid | 24·02·23 | 08:31 | Actualizado a las 08:32



Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación



de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022.** Una de las obligaciones del régimen

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022.** En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parqué proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15. la mitad están controladas por patrimonios**

**Compartir el artículo**



**Compartir una noticia**

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Os patrimonios familiares collen a testemuña aos fondos de investimento e sacarán a bolsa máis inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Os patrimonios familiares collen a testemuña aos fondos de investimento e sacarán a bolsa máis inmobiliarias en 2023.*

Os grandes fondos de investimento inmobiliario internacionais foron tradicionalmente os reis do réxime de Socimi, **unha fórmula societaria creada durante o goberno de Zapatero e impulsada durante o de Rajoy** para atraer ao investimento despois da crise desatada a nivel internacional en 2007. Este réxime fiscal é unha adaptación dos Reit (Real Estate Investment Trust) internacionais, que proliferaron nos Estados Unidos, Canadá e Europa como unha fórmula de achegar o Real Estate ao pequeno investidor.

Sen ir máis lonxe, **estes fondos supuxeron o 91% do valor de activos que saíron a cotizar nos diferentes mercados bolsistas durante 2022**. Unha das obrigacións do réxime de socimi é cotizar nun mercado regulado no prazo de dous anos a cambio de beneficiarse dun imposto de sociedades do 0%, sempre que repartan o 80% do seu beneficio vía dividendo. O pasado ano pechouse con dez saídas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario, cinco en BME Growth (antigo Mercado Alternativo Bolsista) e cinco en Euronext Access. Con todo, a pesar de que saíron as mesmas aos dous mercados, Euronext Access acaprou o 76% en valor de activos, subliña o informe realizado por Armanext, asesor de empresas na súa saída a bolsa. En paralelo á existencia destes dous mercados xurdiron dous novos, Portfolio Stock Exchange e Securitize.

**España configúrase como o segundo país do mundo con máis socimis, un total de 110 ao 31 de decembro de 2022**. Nesta cifra non se teñen en conta ás dúas que cotizan no Ibex-35, nin aquelas que o fan no Mercado Continuo. No últimos dez anos, 100 inmobiliarias saíron a BME Growth e 32 a Euronext Access; aínda que 20 foron deslistadas do primeiro e dous do segundo mercado. Os anos onde máis proliferaron foi entre 2015 e 2019, cando saían a bolsa empresas con activos desde os 3.650 ata os 5.050 millóns de euros. En total, desde a constitución do réxime de Socimi saíron a bolsa inmobles por valor de 25.444 millóns.

## As familias toman a testemuña aos fondos

A pesar de que só o 8% do volume de activos que debutou no parqué provén de patrimonios familiares, estes gañarán protagonismo durante 2023. Polo menos 35 deberían saír a cotizar durante 2023 e 2024, confirmou durante a presentación do informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **Das 10 que o poderían facer de forma inminente, unha cifra que se podería elevar ata as 15, a metade están controladas por patrimonios familiares ou investidores privados**, este último perfil corresponde a

grandes empresarios que venderon as súas compañías e agora invisten no inmobiliario. Un dos puntos positivos deste fenómeno é que se avanza en materia de transparencia, a profesionalización dos seus procesos, eficacia na xestión, facilita a restructuración patrimonial e reporta vantaxes como empresa familiar; segundo a empresa que asesora en saídas a bolsa..

Unha das grandes tendencias de 2022 é que **a vivenda concentra o maior apetito á hora de crear socimis**. "Un 58,5% dos activos corresponde a vivenda, fronte ao 33,5% de 2021. Construír para alugar afianzouse en 2022 e iso explica o menor valor dos activos e a diminución do pasivo, xa que son socimis que se incorporan a cotizar á espera de impulsar a súa actividade", sinala o estudo de Armanext.

**Un dos puntos que máis incerteza dan a este mercado é a modificación do Imposto sobre o Patrimonio**, que entrou en vigor nos últimos compases do pasado ano. Este novo imposto obriga a pagalo a aquelas sociedades estranxeiras que teñan máis da metade dos seus activos investidos en activos inmobiliarios en España. Ademais, o cómputo realizarase sobre o total do patrimonio da sociedade, independentemente de que teñan capital fose de España. Isto, segundo Armanext, podería dificultar a nova chegada de capital estranxeiro a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)



# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)



# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)



# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [Linkedin](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)

# Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023

Gabriel Santamarina • [original](#)

*Los patrimonios familiares cogen el testigo a los fondos de inversión y sacarán a bolsa más inmobiliarias en 2023.*

Los grandes fondos de inversión inmobiliaria internacionales han sido tradicionalmente los reyes del régimen de Socimi, **una fórmula societaria creada durante el gobierno de Zapatero e impulsada durante el de Rajoy** para atraer a la inversión después de la crisis desatada a nivel internacional en 2007. Este régimen fiscal es una adaptación de los Reit (Real Estate Investment Trust) internacionales, que han proliferado en Estados Unidos, Canadá y Europa como una fórmula de acercar el Real Estate al pequeño inversor.

Sin ir más lejos, **estos fondos supusieron el 91% del valor de activos que salieron a cotizar en los diferentes mercados bursátiles durante 2022**. Una de las obligaciones del régimen de socimi es cotizar en un mercado regulado en el plazo de dos años a cambio de beneficiarse de un impuesto de sociedades del 0%, siempre que repartan el 80% de su beneficio vía dividendo. El pasado año se cerró con diez salidas a bolsa de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, cinco en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) y cinco en Euronext Access. Sin embargo, a pesar de que salieron las mismas a los dos mercados, Euronext Access acaparó el 76% en valor de activos, subraya el informe realizado por Armanext, asesor de empresas en su salida a bolsa. En paralelo a la existencia de estos dos mercados han surgido dos nuevos, Portfolio Stock Exchange y Securitize.

**España se configura como el segundo país del mundo con más socimis, un total de 110 a 31 de diciembre de 2022**. En esta cifra no se tienen en cuenta a las dos que cotizan en el Ibex-35, ni aquellas que lo hacen en el Mercado Continuo. En los últimos diez años, 100 inmobiliarias han salido a BME Growth y 32 a Euronext Access; aunque 20 han sido deslistadas del primero y dos del segundo mercado. Los años donde más proliferaron fue entre 2015 y 2019, cuando salían a bolsa empresas con activos desde los 3.650 hasta los 5.050 millones de euros. En total, desde la constitución del régimen de Socimi han salido a bolsa inmuebles por valor de 25.444 millones.

## Las familias toman el testigo a los fondos

A pesar de que solo el 8% del volumen de activos que ha debutado en el parque proviene de patrimonios familiares, estos ganarán protagonismo durante 2023. Al menos 35 deberían salir a cotizar durante 2023 y 2024, confirmó durante la presentación del informe, Antonio Fernández, presidente de Armanext. **De las 10 que lo podrían hacer de forma inminente, una cifra que se podría elevar hasta las 15, la mitad**

**están controladas por patrimonios familiares o inversores privados**, este último perfil corresponde a grandes empresarios que han vendido sus compañías y ahora invierten en el inmobiliario. Uno de los puntos positivos de este fenómeno es que se avanza en materia de transparencia, la profesionalización de sus procesos, eficacia en la gestión, facilita la reestructuración patrimonial y reporta ventajas como empresa familiar; según la empresa que asesora en salidas a bolsa.

Una de las grandes tendencias de 2022 es que **la vivienda concentra el mayor apetito a la hora de crear socimis**. "Un 58,5% de los activos corresponde a vivienda, frente al 33,5% de 2021. Construir para alquilar se ha afianzado en 2022 y eso explica el menor valor de los activos y la disminución del pasivo, ya que son socimis que se incorporan a cotizar a la espera de impulsar su actividad", señala el estudio de Armanext.

**Uno de los puntos que más incertidumbre dan a este mercado es la modificación del Impuesto sobre el Patrimonio**, que entró en vigor en los últimos compases del pasado año. Este nuevo impuesto obliga a pagarlo a aquellas sociedades extranjeras que tengan más de la mitad de sus activos invertidos en activos inmobiliarios en España. Además, el cómputo se realizará sobre el total del patrimonio de la sociedad, independientemente de que tengan capital fuera de España. Esto, según Armanext, podría dificultar la nueva llegada de capital extranjero a España.

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Whatsapp](#) [Telegram](#) [Correo electrónico](#)