



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.

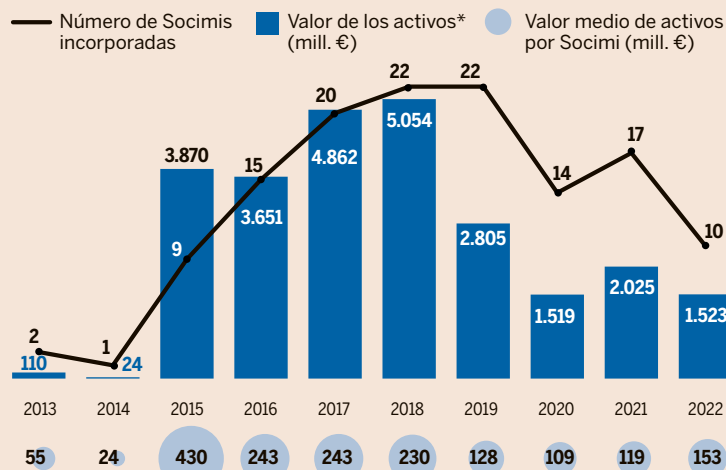
En los últimos diez años han sido 132 las Socimis que se han incorporado al mercado regulado o a algún sistema multilateral de negociación, con activos valorados en 25.444 millones de euros en el momento de la incorporación. Desde entonces, 22 han dejado de cotizar bien por incumplir con alguno de los 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.



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.

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](#)

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.

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.

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 estenado 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.

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](#)

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 reestructuración 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](#)