
Mercado

Las socimis miran a Portugal: las Sigis abren un mercado de 3.000 millones de euros

Estos vehículos tienen algunas limitaciones, como la obligatoriedad de tener el 20% del capital en bolsa. Se prevé que la bolsa portuguesa cuente con alrededor de siete Sigis y una capitalización de 7.000 millones de euros en cinco años, aproximadamente.

Marta Casado Pla
13 sep 2019 - 04:57



Portugal se une al club de los Reits. Creados en 1960 en Estados Unidos para hacer accesibles las grandes operaciones inmobiliarias a los inversores particulares, los Real Estate Investment Trust (Reits) están presentes actualmente en más de 35 países. A esta lista se unió en agosto Portugal con la entrada en vigor de los vehículos bautizados como Sociedades de Inversión y Gestión Inmobiliaria (Sigi). ¿Qué supone esta medida para el mercado inmobiliario español?

“La entrada en vigor de las Sigis va a atraer el interés de los inversores hacia la Península Ibérica”, asegura el vicepresidente de Global Corporation Center de IE y

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/mercado/las-socimis-miran-a-portugal-las-sigis-abren-un-mercado-de-3000-millones-de-euros>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

consultor senior de EY, Miguel Ferre, a EjePrime. “Es positivo que el mercado ibérico se integre”, añade.

Fernando Reverte, presidente del Grupo Valmesa, coincide: “La entrada en vigor de estos vehículos va a favorecer que el espacio inmobiliario se vaya privatizando, en el sentido profesional”. Reverte recuerda que los propios españoles tienen muchos intereses en Portugal, “la niña bonita” de Europa y un destino cada vez más recurrente entre los inversores internacionales.

Pese al atractivo de este mercado, el presidente del Grupo Valmesa no lo considera una amenaza para las socimis españolas. **“Portugal tiene ciclos cortos, debido a su tamaño, su población y su situación económica y jurídica”**, asegura. “Ahora es un mercado interesante porque ofrece más rentabilidad, pero en unos años, se estabilizará”, subraya. España, en cambio, es un mercado más maduro. “Hay fondos internacionales que, a pesar de todo, continúan manteniendo posiciones en el país”, añade.

La deuda de las Sigis no puede ser superior al 60% de la valoración de los activos

Filipa Arantes, socia del despacho de abogados Morais Leitão, advierte: **“las Sigis no serán una amenaza mientras no se cambie el régimen fiscal de estos vehículos en España”**. La socia de Morais Leitão hace referencia a la propuesta de Podemos de acabar con las ventajas fiscales de las socimis. El secretario general de la formación morada, Pablo Iglesias, planteó esta medida al entonces presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, en septiembre del año pasado. La opción quedó finalmente descartada, pero Arantes resalta la importancia de mantener las ventajas fiscales de estos vehículos.

Las Sigis, por su parte, todavía están en fase de implementación. “El Gobierno portugués debe alinearse con el modelo español”, asegura Ferre. En concreto, el consultor hace referencia a algunas de las limitaciones que presentan este tipo de vehículos.

Según el régimen español, una sociedad anónima subsidiaria de una socimi disfruta del mismo régimen fiscal, una condición que no se da en el caso de Portugal. Además, en el mercado luso, la deuda de las Sigis no puede ser superior al 60% de la

valoración de los activos y el 20% del capital debe estar en la bolsa de valores. La particularidad de este sistema es que un accionista no puede tener más de un 2% de los derechos de votos por lo que, **para tener el 20% del capital en bolsa, se requiere el acuerdo de once accionistas**, como mínimo, asegura Arantes.



Los detalles del sistema portugués se irán definiendo progresivamente. Sin embargo, **el mercado ya ha despertado el interés de las grandes compañías españolas**. Merlin Properties prevé **salir a bolsa en Portugal antes de finales de año**. “Es una forma de diversificar y dotarse de mayor identidad entre el activo y la bolsa del país”, asegura Ferre.

Hay fondos de inversión portugueses con 11.000 millones de euros en activos bajo gestión. “Como la fiscalidad de los fondos no es tan competitiva como en el pasado, algunas de estas compañías se convertirán en Sigis”, augura Nelson Rêgo, director general de Prime Yield y responsable de desarrollo de negocio de Gloval en el área de servicios de valoración y consultoría inmobiliaria para los fondos de inversión.

El mercado inmobiliario luso representa entre un 20% y un 30% del español, por lo que se prevé que la bolsa portuguesa cuente con alrededor de siete Sigis y una capitalización de 7.000 millones de euros en cinco años, aproximadamente. El año pasado, la inversión en el *real estate* de Portugal alcanzó 3.000 millones de euros.