

RÉGIMEN ESPECIAL PARA SOCIEDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIAS EN PANAMÁ




multibank


multisecurities



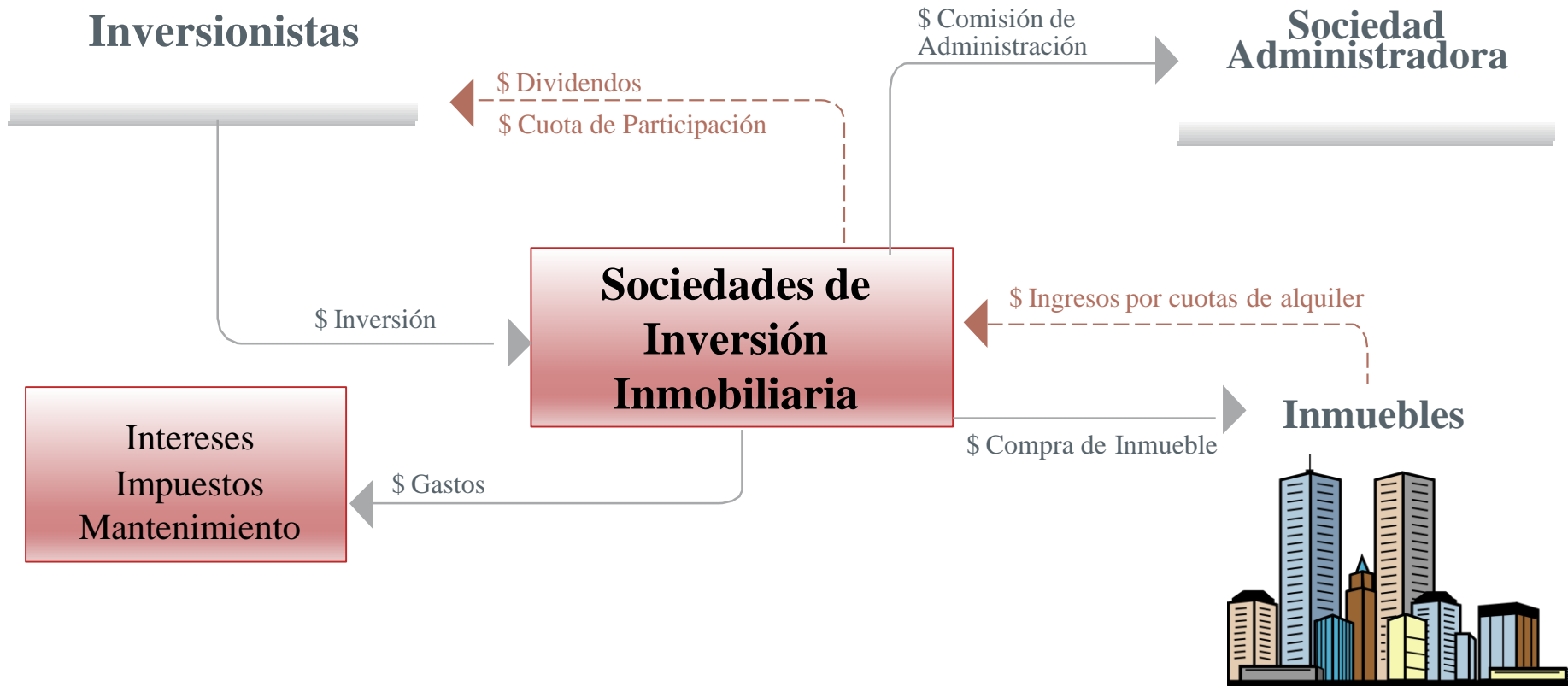
SOCIEDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIAS

Se considera una Sociedad de Inversión Inmobiliaria a toda aquella sociedad:

- Cuya finalidad sea la obtención de dinero de inversionistas por medio de la expedición y venta de sus cuotas de participación con el objetivo de invertir y negociar bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Sociedades cuyo portafolio de inmuebles esté compuesto por centros comerciales, complejos de oficinas, complejos residenciales, galeras y centros logísticos.
- El modelo de negocio gira alrededor del arrendamiento de los bienes inmuebles y el desarrollo inmobiliario.




ESTRUCTURA DE SOCIEDADES





MARCO LEGAL DE LAS SII

El marco regulatorio que rige a las sociedades de inversión en la República de Panamá se basa en:

 **Acuerdo 5-2004 de la SMV.**

 Modificado por el Acuerdo 1-2011, inter alia.

 **Acuerdo 2-2014 de la SMV.**

 Crea la categoría de SII y modifica los Acuerdos 5-2004 y Acuerdo 1-2011 de la SMV.

 **Decreto Ejecutivo 199 de 23 de junio de 2014.**

 Modifica artículos 122 al 122D del Decreto Ejecutivo 170 de 1993.

 **Ley 27 de 4 de mayo de 2015**

 Modifica el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal de Panamá.

REQUISITOS PARA SII EN PANAMÁ

Los requisitos que se establecen para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII), son los siguientes:

- Debidamente registradas ante la ANIP y la SUMEVAL y que coticen en la BVPA o mercados organizados registrados ante la SMV.
- La SII debe contar con:
 - Un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año,
 - 25 Inversionistas al segundo año,
 - A partir del tercer año, el número sube a un mínimo de 50 inversionistas.
- Contar en todo momento con activos con valor mínimo de 5 millones de Balboas (B/. 5,000,000.00)





REQUISITOS PARA SII EN PANAMÁ

- Las SII deben captar fondos de mercados organizados a efectos de realizar inversiones superiores a 5 años y que mantengan una política de distribuir no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal.
- Deberán ser administradas por una junta directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos, en el caso de fideicomisos, no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradora.





BENEFICIOS FISCALES

Los incentivos fiscales para las sociedades de inversión inmobiliaria que estén registradas ante la ANIP son los siguientes:

- 🌱 Exentas del ISR, ya que este caerá sobre los tenedores.
- 🌱 No le aplican reglas de ganancia por enajenación de bienes inmuebles y de valores.
- 🌱 No obstante, está sujetos al pago de cualquier otro impuesto que aplique en la República de Panamá.

En cuanto al Impuesto sobre la Renta, la Sociedad de Inversión queda obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido en concepto de adelanto al impuesto.

En los casos que durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución del 90% o dicha distribución sea por un monto inferior, quedarán sujetas al pago del impuesto sobre la renta, de acuerdo a la tarifa del 25%.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN PANAMÁ

En la última década, el mercado inmobiliario de Panamá ha experimentado un crecimiento sostenido.

El sector bancario ha apoyado de manera integral el financiamiento de este mercado, con inversiones a corto y largo plazo.

En Panamá, el crecimiento ha sido de notar, gracias a las grandes edificaciones de oficinas, centros comerciales, proyectos de playa, y la creación de parques industriales y centros logísticos.





EL MERCADO INMOBILIARIO EN PANAMÁ

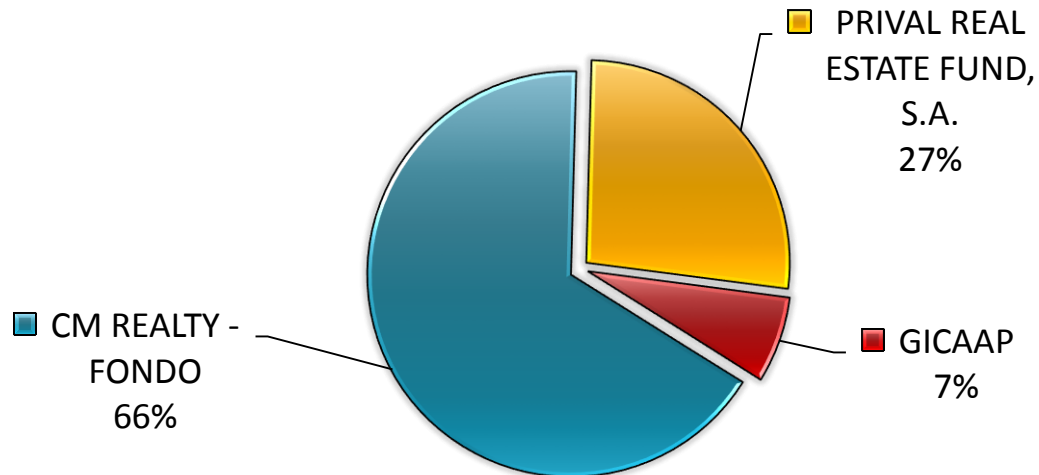
	GICAP	CM REALTY	PRIVAL REAL STATE FUND
Precio	\$13.97	\$24.10	\$1,000.00
Activos Totales	\$1,550,798	\$163,795,496	\$34,930,950
Dividendo	-	\$2.05	\$44.93
Año de creación	2008	2015	2015

MMG BANK

COCHEZ

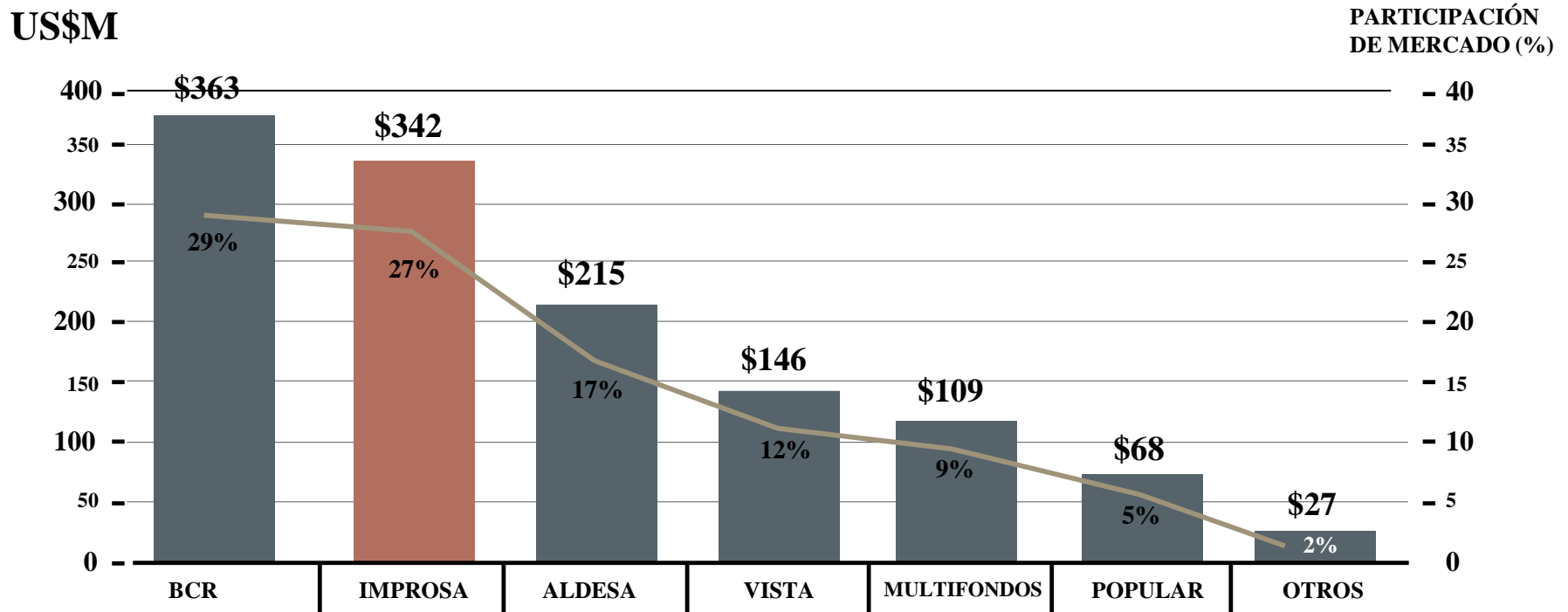
prival

Emisiones de SII



EL MERCADO INMOBILIARIO EN COSTA RICA

Total Fondos Inmobiliarios: US\$M 1.271






*Al cierre de 2015.



INDUSTRIA GLOBAL DE SII

Las sociedades de inversión inmobiliaria (REITS, en inglés), son medidas mediante la NAREIT.

Al cierre de 2015, la comparativa establecida sobre el Retorno de Dividendos es la siguiente:

-  FTSE NAREIT All REITs: 3.73%
-  FTSE NAREIT All Equity REITs: 3.47%
-  S&P 500: 2.13%

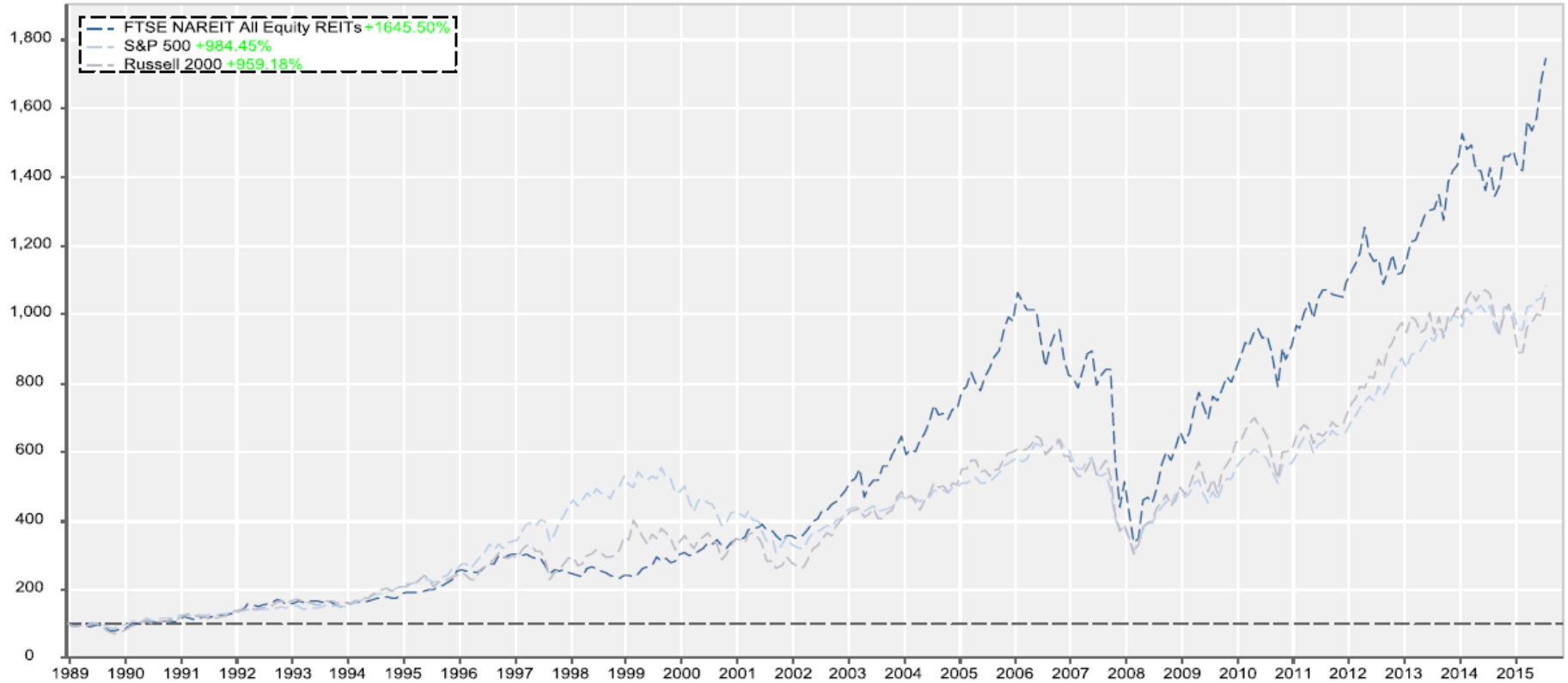
REITS que están listadas en mercados públicos pagaron aproximadamente \$46.5 billones y las REITS no listadas pagaron aproximadamente \$4.5 billones en dividendos durante 2015.

Aproximadamente el 66% de los dividendos anuales pagados por REITS califican como ingresos deducibles de impuesto, 12% como retorno de capital y 22% como ganancia de capital a largo plazo.

RETORNO TOTAL – COMPARACIÓN DE ÍNDICES

Monthly Returns
December 1989 – July 2016

Benchmarked at 100 as of December 31, 1989



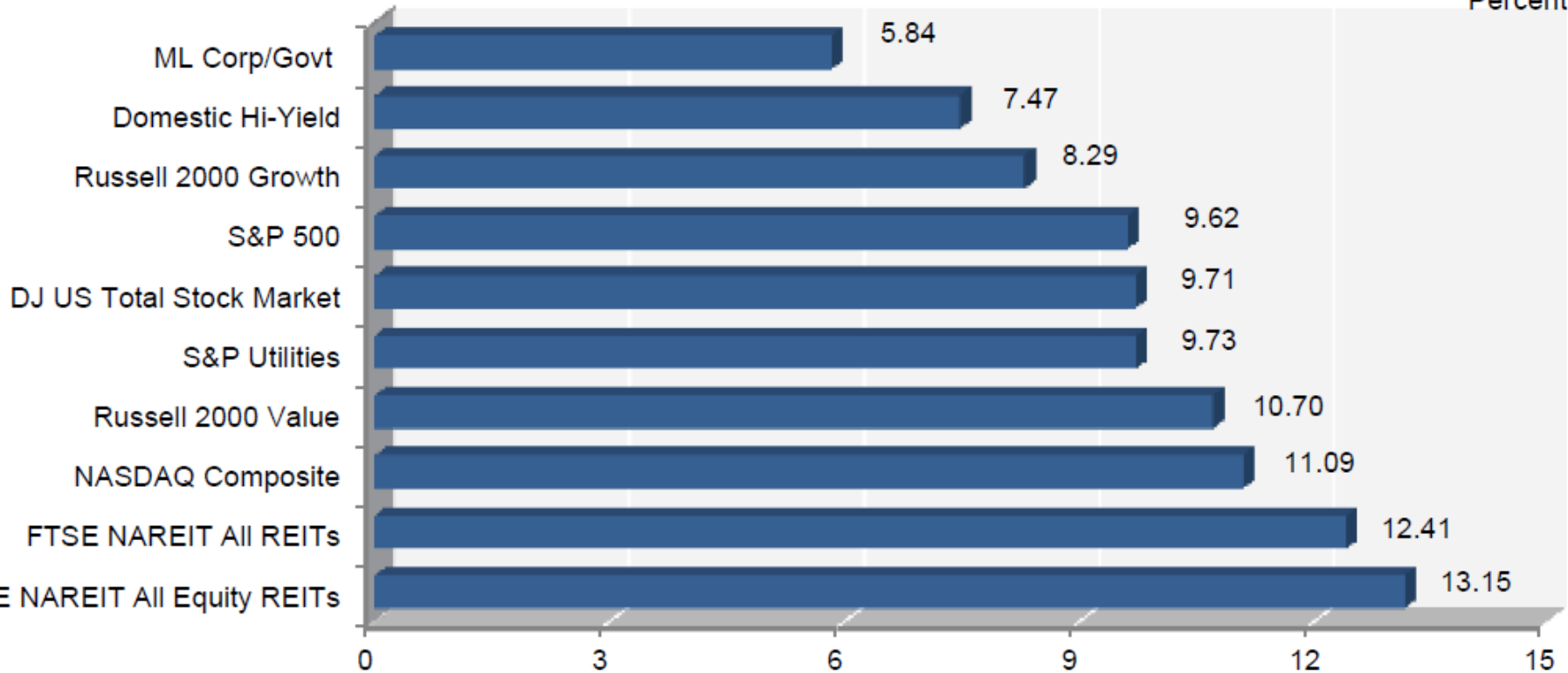
Source: NAREIT®, FactSet.



PROMEDIO DE RETORNO ANUAL

July 1996 - July 2016

Percent



Note: NASDAQ Composite returns are price only.

Source: NAREIT®, FactSet.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

-  "CM REALTY, S.A." *BVPA*. Web. 19 Sept. 2016.
-  *Crecimiento Y Desarrollo De La Industria De Fondos De Inversión*. Rep. IMPROSA SAFI. Web. 22 Sept. 2016.
-  "GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL" *BVPA*. , Web. 19 Sept. 2016.
-  Luconi, Lanzo. *Fondos De Inversión Inmobiliaria En Costa Rica*. Rep. Grupo Aldesa, Web. 22 Sept. 2016.
-  "PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A." *BVPA*. Web. 19 Sept. 2016.
-  Reit. "NAREIT." *National Association of Real Estate Investment Trusts*. Web. 19 Sept. 2016.
-  *Régimen De Incentivo Para Las Sociedades De Inversión Inmobiliaria*. Deloitte. Web. 20 Sept. 2016.
-  "Superintendencia General De Valores De Costa Rica." Web. 20 Sept. 2016.



25 años

con todos los que dicen
Hoy es el día





con todos los que dicen
Hoy es el día

DISCLAIMER



La información contenida en el presente documento puede constituir nuestra opinión del mercado y el contenido de la misma puede ser modificada y/o actualizada sin previo aviso. No hay compromiso por parte de grupo Multibank acerca de que la misma este completa o sea cierta.

El presente documento no constituye una oferta en firme por parte de Multibank ni de sus subsidiarias, ni representa ni pretende ser, en ningún caso, una recomendación de compra o venta de activos. Los clientes deberán tomar sus decisiones en base a sus propios análisis y con el asesoramiento de terceros expertos que consideren necesario.

La operativa en mercados financieros puede conllevar riesgos considerables, y requiere una vigilancia constante de la posición. Multibank no asume responsabilidad alguna por el uso de la información recogida en éste documento, ni por las pérdidas que las decisiones de inversión o desinversión tomadas en base a la misma pudieran ocasionar.

En lo que respecta a la información contenida acerca de Multiprosperity Family of Funds, es importante destacar que los resultados obtenidos no representan garantía de resultados futuros. Referencias utilizadas por periodos menores a 5 años no se consideran significativas. Los inversionistas interesados deben consultar el prospecto informativo, disponible en la oficinas de Multisecurities, Inc.

Esta información tiene carácter confidencial, quedando prohibida su distribución sin el permiso explícito de los autores. La emisión, modificación y actualización de la misma estará sujeta a periodicidad variable, sin compromiso alguno al respecto por parte de Multibank.

Entidad Regulada y Supervisada por la Superintendencia del Mercado de Valores. Licencia para operar como Casa de Valores y Administradora de Inversiones. Miembro de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.