Propiedad o gestión, el reto hotelero

Barceló y Meliá marcan el camino al embarcarse en sendas operaciones de venta de activos conservando el control / Los expertos auguran más operaciones en unas jornadas de la FEHM

HUGO SÁENZ PALMA

Separar el patrimonio inmobiliario de la gestión hotelera. Ése parece ser el camino a seguir y el gran reto a conseguir por parte de algunas cadenas hoteleras a medio plazo. Barceló y Meliá, mediante sendas sociedades de inversión inmobiliaria –socimi–, han sido las primeras en decidirse y dar el paso, pero no serán las únicas en utilizar estos instrumentos para vender activos.

Tras ellas, vendrán «nuevas operaciones» y no sólo afectarán a empresas con establecimientos de lujo, sino que «va a llegar también a cadenas de dos y tres estrellas», como se puso ayer de manifiesto en las jornadas organizadas por la Federación Hotelera de Mallorca (FEHM) en Palma, bajo el título *La socimi como instrumento de reestructuración del capital inmobiliario en los grupos hoteleros*.

Antonio Fernández, presidente de Armabex, una de las empresas que se dedica a asesorar a compañías hoteleras en este camino que lleva a la separación entre la parte gestora y la inmobiliaria del negocio, cree que es precisamente la falta de financiación lo que motiva a las compañías a buscar alternativas para conseguir liquidez. Y en ese punto surgen las socimis, que están ganando protagonismo en el sector hotelero porque permiten hacer efectiva esta división.

«Junto con los centros comerciales, los hoteles cobran atractivo y serán los grandes protagonistas este año», avanzó ayer Fernández poco antes de participar en la jornada. Y auguró que las de Barceló o Meliá no serán las únicas operaciones, puesto que «este año va a haber aún más», en una tendencia que «llegará también a las cadenas de 2 y 3 estrellas». «Hay muchos grupos hoteleros a los que les interesa hacer este tipo de separación en los balances, entre la gestión y la propiedad», confirmó el líder de Armabex.

De esta forma, la principal ventaja que adujo el experto es que, por un lado, la socimi, «además de tener el edificio, consigue una renta por el alquiler» y, por otro lado, los establecimientos hoteleros obtienen el capital necesario para afrontar nuevos proyectos.

DATOS

80%

Inversión. El 80% del patrimonio de la socimi (sociedad de inversión inmobiliaria) debe estar invertido en inmuebles y, además, tiene que repartir el 80% de sus beneficios en dividendos.

0%

Impuesto de sociedades. Esta sociedad de inversión inmobiliaria tributa al 0% en el impuesto de sociedades pero debe cotizar en un mercado.

La vicepresidenta de la FEHM, Inma de Benito, fue la encargada de dar el pistoletazo de salida a la jornada y afirmó que «el propósito es poner a disposición de los asociados el conocimiento y las herramientas con las que hacer más competitivas sus empresas». Según De Benito, «no siempre la propiedad y la gestión deben estar en las mismas manos», por lo que coincidió con las opiniones vertidas por Antonio Fernández, en el sentido de que «seguramente» habrá nuevas operaciones de esta índole en Baleares.

En un primer bloque, se analizaron los principales aspectos legales, regulatorios y fiscales del régimen de las socimis, y en el segundo bloque, los representantes de Armabex expusieron las estrategias de estos vehículos de inversión en el sector hotelero, así como su incorporación al Mercado Alternativo Bursáltil (MAB).

MESA REDONDA

Más tarde, en la segunda parte de la jornada, se desarrolló una mesa redonda en la que, bajo el título *¿Hacia un cambio en la estructura societaria de las empresas hoteleras?*, directivos hoteleros de primer nivel como Raúl González (Barceló), Francisco Albertí (Iberostar), Juan Garnica (Aguirre Newman) o Jordi Caralt (Copernicus Hotels) debatieron y expusieron sus experiencias sobre esta novedosa fórmula que se presenta como un instrumento para diferenciar el negocio de la gestión hotelera de la propiedad.

A partir de ahora, con las socimis las estructuras de capital de los grupos hoteleros podrán pasar de financiarse vía entidades bancarias a hacerlo mediante incrementos de capital y la búsqueda de nuevos accionistas o inversores.

Además, según marca la ley, el 80% del patrimonio deberá estar invertido en inmuebles y deberá repartir el 80% del total de sus beneficios en dividendos. Como contraprestación, tributan al 0% en el impuesto de sociedades.

Apoyo unánime del sector turístico al reglamento que desarrolla la Ley Turística de Baleares.

El Govern tendrá listo el reglamento de la Ley Turística en abril

H. S. PALMA

El conseller de Turismo y Deportes, Jaime Martínez, se mostró ayer confiado en tener aprobado el reglamento de la Ley del Turismo el próximo mes de abril. Durante un un encuentro con los principales actores del turismo balear, que escenificaron una unión histórica en torno al desarrollo de la normativa, Martínez destacó el consenso alcanzado con todos los sectores, que permitirá conseguir el citado texto en el próximo mes, actualmente pendiente del informe del Consell Consultiu. Tras la reunión, el conseller resaltó la predisposición del sector para consensuar una norma que «apuesta por la calidad y ayudará a nuestras empresas a ser más competitivas».

En esta línea, los principales responsables de las patronales reconocieron que se habían recogido «parte de las sensibilidades y propuestas» expuestas, como lo que afecta al *todo incluido*, a las *party boats*, los *rent a car* o los guías turísticos, para mejorar la ley y ganar en competitividad.